

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-594

29.5.2026

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

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

Konstruksjonsfeil ved bjelkelag? – avvik ved bad/manglende dokumentasjon – utmåling – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8 og 4-12.

23.8.24. Ved salget ble det opplyst at boligen hadde normal standard ut fra byggeår, og at boligen hadde blitt jevnlig vedlikeholdt. Boligens to baderom ble opplyst å ha blitt pusset opp i 2012 og i 2016, og i egenerklæringen opplyste selger at arbeidene ble gjort faglært, og at sluk og membran hadde blitt fornyet. I tilstandsrapporten ble badene i hovedsak vurdert til TG 1, og at det kunne fremlegges dokumentasjon i form av faktura. Boligens etasjeskille ble vurdert til TG 2, men det ble opplyst at gulv var «stabile» uten behov for utbedringstiltak. Innvendige overflater ble også vurdert til TG 1. Etter overtakelsen avdekket kjøper sviktende og underdimensjonert bjelkelag, samt avvik ved bad, bl.a. manglende dokumentasjon. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste blant annet til at avvikene ikke var tilstrekkelig dokumentert. Nemnda kom til at manglende dokumentasjon ved bad utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 608 250, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende bæring og avvik ved bad, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er et rekkehus i Akershus oppført i 1960 med tilbygg fra 1973.

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

Stort og romslig enderekkehus med 4 soverom og 2 garasjeplasser. Solrike terrasser og hage. Sentralt og barnevennlig

I tilstandsrapporten utarbeidet i anledning salget, fremgikk det at boligen hadde normal standard ut ifra alder/konstruksjon, og at bygget var jevnlig vedlikeholdt. Følgende fremgikk også om boligens lovlighet:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Romløsning er gjort om i 2000 for 1.etg med åpning av vegg mellom kjøkken og spisestue, vindfang er gjort om til stor hall, utvidet bad hvor toalettrom ble tatt bort og det er fjernet bod og forblendet dør i soverom i tilbygg.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1996, og har bebodd boligen i 28 år. Selger krysset også bekreftende av på spørsmål om selger hadde bebodd boligen de siste 12 månedene før salget.

Boligen ble solgt for kr 9,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.6.24, og overtatt av kjøper den 23.8.24.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper svikt i bjelkelaget. Gulvet gynget på soverom i 1 etasje, og det fremstod som at rommet manglet bæring. Kjøper reklamerte overfor foretaket den 5.9.24. Litt senere oppdaget kjøper konstruksjonsavvik ved baderommet, og reklamerte overfor foretaket den 20.9.24.

I det følgende omhandles forholdene hver for seg.

1. Konstruksjonsfeil ved bjelkelag

Boligens etasjeskille ble vurdert til mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»):

Etasjeskiller er av trebjelkelag for gamledeln og stubbgulv for tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulver er stabile for boligen, uviss på om det er isolasjon i gulver for gamledelen, trolig noe eldre glassvatt likt med undergurt for loft. Det er ikke større ikke større avvik for gulver i rommene, noe nivåforskjeller er normalt for eldre boliger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Innvendige overflater ble vurdert til TG 1, og fra rapporten hitsettes:

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser.

Veggene har trepanel og malte plater.

Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Overflater har eldre og nyere overflater, hall fikk nye flis på gulv i 2020, lite og normal brukslitasje i rommene, flis på kjøkkengulv har noe bom, manglende flsilim under flis.

Overflater skiftes og males opp etter behov.

I egenerklæringen hadde selger svart «Nei» på spørsmål om kjennskap til f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende.

Etter å ha avdekket svikt i gulvet på to av soverommene i første etasje, rekvirerte kjøper firma K. som befarte boligen og utarbeidet rapport datert 26.9.24:

Skadeårsak

1). svikt i gulv på soverom: Årsak virker å være sviktende bæring i dekket/alder på metode og materialvalg fra 1972. Utbedring vil være å forsterke bæring i underkant av dekket.

(...)

Skadeomfang: byggeår 1960 - dagens eier tok over 23 august 2024. Informasjon fra eier:

- soverom er endret/påbygd 1972 - ifølge gamle tegninger kan det ha vært et bad der.

- kjeller ble utsatt for flommen 2016 - hele kjeller ble derfor pusset opp

(...)

Bestilling:

1. Konstruksjonsfeil i boligen - det er svikt i gulv og gulvet gynget på soverom i 1 etasje. Det framstår som at rommet mangler bæring. Det er svært langt mellom stålbjelkene under bygget.

K. befaring: eier usikker på bæring er iht byggekrav i 1972 ca -72 påbygd fra bod til soverom beskriver at skap gynget ved hopping på gulv, beskriver gynging og lite bjelker under påbygget antas tilfarer gulv m

stubbloftsleire ikke gjort oppgraderinger eller oppussing med rommet siden 1972 - nye eiere har begynt overflate oppussing etter overtagelse.

Tillegg: -dette soverommet er ventilen tettet håndkle forsterke gulv - 100.000,-

(...)

Generelt om bygningen/leiligheten eldre ende rekkehus.

Utbedringsbehov forsterke gulv - 100.000,-

Kjøper og foretaket rekvirerte deretter firma S. for å gjøre nærmere undersøkelser, og det ble utarbeidet rapport datert 17.2.25:

KONKLUSJON

Bjelkelaget på soverom i tilbygget del er med en god del vibrasjoner. Sett opp imot dagens standard er bjelkelaget utvilsomt underdimensjonert. Det blir noe mer usikkert å konkludere med hvorvidt det var underdimensjonert i 1973. Vi har ikke kontrollert den fulle oppbygningen av konstruksjonene. Ser vi på bjelkelagstabell fra 1971 kan det imidlertid fremstå som at det ble bygget med for lange spennvidder.

Vi ser ingen indikasjon på konstruksjonssvikt med behov for utbedring. Konstruksjonen er per i dag ca. 50 år. Vår kontroll indikerer at konstruksjonen er i god stand. Svikt/vibrasjoner anses derfor kun å ha en komfortmessig konsekvens.

I tilstandsrapport er det beskrevet at «*Gulver er stabile for boligen..*». Etter vår vurdering stemmer dette for hoveddelen, men det blir en litt feil beskrivelse for tilbygget del. Det er imidlertid anført TG2 og vi anser dette som en helhetlig korrekt tilstandsgrad. Vi anser det ikke nødvendig med utbedring, men dersom det er ønskelig med kan bjelkelaget forsterkes. Dette kan gjøres på flere måter.

UTBEDRINGSTILTAK

Vi mener den greieste måten å forsterke bjelkelaget på vil være å legge inn ekstra stålbjelker på undersiden av bjelkelaget (markert med piler på plantegning under). Én bjelke under hvert av soverommene.

Bjelkene kan festes på eksisterende grunnmur. For tilkomst må det her åpnes opp litt i gulvet på hvert av soverommene. Utvendig (ved yttervegg) er det god tilkomst for etablering av fundament.
(Utbedringskostnad er ikke ført til oppsummering)

Kjøper har fremlagt pristilbud datert 10.6.25 fra B. på kr 133 500 for forsterking av bjelkelaget i tilbygg og remontere undergulv/listverk.

2. Avvik ved bad.

Bygningsdelene tilknyttet baderom i kjeller, ble alle vurdert til TG 1. I tilstandsrapporten fremgår det også at aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010 og at dokumentasjon for utført arbeid i 2016 kan fremlegges i form av faktura. I rapporten fremgikk følgende om henholdsvis overflater vegger og overflater gulv:

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

(...)

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Videre fremgikk følgende om sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Om sanitærutstyr og innredning, fremgikk:

Rommet har benkeplate med servant, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, badekar, hånkleholder

Ventilasjon ble også vurdert til TG 1, og det ble opplyst om mekanisk avtrekk fra 2016. Selgers takstmann opplyste også at hulltaking ikke var foretatt da det ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner med murvegger. Årstall ble angitt som 2023.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at det var utført arbeid på våtrom av Polygon, og selger bekreftet at tettesjikt/membran/sluk var oppgradert/fornyhet. Arbeidet ble bl.a. beskrevet slik:

Bad/vaskerom bygget opp nytt, inkl opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, badekar. Flislagt, varme i gulv, ny bereder på 200l. Aug-Sept 2016

(...)

Vanninntrenging i kjeller august 2016 etter ekstraordinært store nedbørsmengder over lang tid. Tørking og gjenoppbygging av Polygon (ref Gjensidige). Kommunen har siden også utbedret v/a (...)

Kjøper har fremlagt en reklamasjonsrapport fra firma K. med befaringsdato den 26.9.24 og en reklamasjonsrapport fra firma S. datert 17.2.25. I tillegg er det fremlagt pristilbud fra B. AS datert 10.6.25, og et pristilbud fra firma O. datert 21.5.25. Videre er det fremlagt en e-post fra firma O. datert 1.7.25, samt en e-post korrespondanse med Polygon. Endelig er det vedlagt sluttrapport for utførte arbeider fra Polygon datert 21.7.23.

Fra rapporten utarbeidet av firma S. hitsettes følgende om manglende membran:

KONKLUSJON

Vi klarer ikke se at det skal være smøremembran eller membranmansjett ført under klemringen i sluket. Vi kan ikke være helt sikre, men basert på mottatt informasjon skal det foreligge dokumentasjon på utførelse. Denne dokumentasjonen har vi ikke fått. Badet er i dag 9 år. Vi kan ikke se at eventuelt fravær av membran i sluk på noen måte har hatt konsekvenser til nå.

Badet er etablert på støpt betonggulv i kjeller. Fravær av membran i sluket vil derfor ha liten eller ingen konsekvens. Det underbygges av at det ikke er organiske materialer i gulvet. Betonggulvet tåler vann. Siden det ikke dusjes direkte på gulvet er det også svært lite sannsynlig at vann vil kunne fukte opp gulvet for så å trekke ut til tilliggende rom. Vi antar de fleste veggene i kjeller også er utført med mur og en eventuell lekkasje vil derfor ha liten konsekvens. Tilliggende rom er med betonggulv og fliser.

Slik vi ser situasjonen er det ikke behov for utbedringstiltak. Dersom det likevel skulle være behov for en utbedring vil vi anta slik utbedring kan gjøres lokalt ved kun å fjerne gulvfliser. Smøre ny membran på gulv og korrekt ned under slukmansjett. Det bør innhentes pristilbud, men vi anser kostnad til å kunne ligge i nivå kr. 50 000,-

Basert på den informasjonen vi har var det ikke mekanisk avtrekk på badet i kjeller. Ventilasjonen fungerte ifølge kjøper veldig dårlig.

Kjøper har gjort om på avløpssystemet i forbindelse med renovering i 1. etasje. Det kan se ut til at eksisterende ventilasjonssjakt er fjernet. Kjøper har boret hull i yttervegg for montering av ny mekanisk ventilasjon.

Vi må anta at det i utgangspunktet skulle være mulig å montere en mekanisk vifte på eksisterende ventilasjonssjakt. Altså har vi ikke hensyntatt ombyggingen i 1. etasje. Vi vurderer derfor kostnaden ved å etablere en mekanisk vifte i eksisterende sjakt.

UTBEDRINGSTILTAK

Montere en mekanisk vifte i taket som kobles til eksisterende ventilasjonssjakt. Viften kan monteres av elektriker. Det må antas at det er mulig å hente strøm fra eksisterende og nærliggende infrastruktur.

UTBEDRINGSKOSTNADER

Kostnad henført vifte og elektrikerarbeider er vurdert til ikke å overstige kr. 10 000,-

Det er fremlagt e-post korrespondanse med Polygon, og sluttrapport på utført arbeid på baderommet i kjelleren fra 2016. I sluttrapporten fremgår det at det er utført sanering og tørk etter en vannskade. I e-post korrespondansen fremgår det at Polygon ikke har fullstendig oversikt

over hvilke arbeider som ble utført i 2016 ettersom de ikke har komplett arkiv fra denne perioden. Firmaet som utførte arbeidene har senere gått konkurs.

Det er fremlagt e-post fra firma O. datert 23.09.25. Sekretariatet forstår det slik at uttalelsen gjelder et av boligens andre bad, og ikke det aktuelle baderommet som reklamasjonen gjelder:

Ved riving av bad i [Adresse] for vår kunde [Navn] kunne ikke vi finne noen tegn til at det var lagt noen som helst form for membran i gulvet, hverken smøremembran / toppmembran (direkte under flislim) eller sveisemembran / banemembran lenger ned i gulvet.

Det var ikke benyttet membranbånd, hjørnemansjetter etc på noen steder.

Kjøper har fremlagt pristilbud på kr 474 750 for totalrenovering av baderom fra firma O. datert 21.5.25.

Kjøper har fremlagt en verdivurdering datert 6.1.26 fra eiendomsmegler R. som anslår et verditap på kr 500 000 for mangelfull dokumentasjon på baderommet.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har vist til at de ikke kunne forvente at gulvet i boligen var underdimensjonert, og følgelig ikke trygt og stabilt å bevege seg på. Det ble opplyst at gulvet var stabilt, med noe nivåforskjeller og at det ikke var større avvik ved gulv i rommene. Videre kunne kjøper heller ikke forvente utførelsesavvik ved membranarbeidene på baderommet i kjeller, all den tid det ble gitt betryggende opplysninger ved salget. Baderommet ble vurdert til TG 1 og arbeidene på baderommet i 2016 ble opplyst å være gjort faglært. Selger hadde også uttrykkelig bekreftet at sluk og membran ble fornyet. De avdekkede forholdene utgjør et upåregnelig avvik ved boligen, og selger har gitt både mangelfulle og uriktige opplysninger.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 608 250, samt krav om forsinkelsesrenter regnet fra 30 dager etter fremsatt påkrav, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Foretaket har særlig vist til at det ikke er dokumentert behov for utbedring av bjelkelaget, og at boligens tilbygg er opplyst å være fra 1973. Etasjeskillet ble også vurdert til mørk TG 2. Det fremgikk ved salget at gulvet hadde nivåforskjeller og det ble gitt opplysninger som tilsa at gulvet hadde begrenset konstruksjonsmessig kapasitet. Videre er det ikke dokumentert at det mangler membran på badegulvet, og det foreligger derfor ingen mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at manglende dokumentasjon ved bad utgjorde en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-8, og tilkjente kjøper et prisavslag iht. avhl. § 4-12 på kr 50 000, etter fradrag for egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Bjelkelaget utgjorde ikke en mangel, og sekretariatet viste bl.a. til at det ikke var dokumentert at konstruksjonen ikke var i samsvar med hva kjøper måtte forvente ut ifra boligens alder.

Foretaket har i brev av 16.3.26 fremsatt tilbud til kjøper i tråd med sekretariatets vurdering.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet manglende bæring i etasjeskillet og avvik ved ett av boligens bad. Boligen er oppført i 1960 med tilbygg fra 1973.

Nemnda tar først stilling til mangelsanførselen knyttet til etasjeskillet. Kjøper har fremholdt at de kort tid etter overtakelse oppdaget svikt og vibrasjon i gulvet i påbygget i boligen, som på salgstidspunktet var innredet som to soverom. Ved utarbeidelse av reklamasjonsrapport ble det

avdekket sviktende bæring grunnet alder og utførelsesmetode på byggetidspunktet (1973). Ved å fremprovosere belastning på befaringsdagen (hoppe og trampe), ble det også avdekket «tydelige rystelser i bjelkelaget» og det ble registrert at garderobeinnredninger «beveget seg». Ifølge fagkyndige rapporter har årsaken til svikt og vibrasjon sammenheng med at tilbygget er bygget med for lange spennvidder, og at det sett opp imot dagens standard, «utvilsomt» er underdimensjonert, jf. rapporter fra firma K og firma S.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2 på dette punktet, og i drøftelsen heter det:

Etter det opplyste ble boligen påbygget i 1973, hvor utbyggingen blant annet omfattet innredning av to soverom i første etasje. Når vi har kommet til at det ikke foreligger et upåregnelig avvik ved boligen etter avhl. § 3-2, skyldes det blant annet at kjøper utfra boligens alder, måtte forstå at bygningstekniske løsninger som ble valgt på oppføringstidspunktet, ikke nødvendigvis på ethvert punkt ville oppfylle alle krav til gjeldende god håndverkerskikk og byggeforskrifter. I dette tilfellet, forstår vi det videre slik at svikt i bjelkelaget skyldes alder og utførelsesmetode, og ikke et fysisk inngrep. Vår oppfatning er at dette må tale i kjøpers disfavør. Vi viser da også særlig til at svakhetene i bjelkelaget dessuten – slik saken er presentert – ikke har gitt seg utslag i en sikkerhetsmessig betydning, og ikke representerer noen fare for faktisk svikt eller vurderes å ha et forverringspotensiale. Vi viser her til fremlagt rapport fra firma S der det heter at «konstruksjonen er i god stand» og at svikt/vibrasjoner kun anses for å ha «en komfortmessig konsekvens».

Sekretariatet har videre sett hen til at etasjeskille/gulv mot grunn ble tilstandsvurdert til mørk TG 2, som i henhold til fremlagt rapport indikerer at det hefter «vesentlige avvik» ved bygningsdelen. Selgers takstmann påpekte at det ikke var registrert større avvik ved gulv, og at det var normalt med noen nivåforskjeller i eldre boliger. Gulvene ble opplyst å være «stabile» for boligen, og det ble ikke ansett nødvendig å gjennomføre utbedringstiltak.

Slik sekretariatet vurderer opplysningene i tilstandsrapporten, er det riktignok en noe uheldig beskrivelse av gulvet som «stabile», da det har vist seg at gulvet i tilbygget faktisk har vist seg å ha noe bevegelse. Vi kan imidlertid ikke se at det får avgjørende betydning, da kjøper utfra det samlede opplysningsbildet måtte forvente at boligen bar preg av alder og utidsmessige løsninger. (...)

Overført til nærværende sak, viser sekretariatet til fremlagt skaderapport hvor det heter at det ikke er behov for utbedring av bjelkelaget, men at det kan forsterkes «dersom det er ønskelig». Slik vi oppfatter det, er vurderingen i samsvar med de opplysningene som fremgikk ved salget. Konstruksjonen har også stått i ca. 50 år uten at det har oppstått svikt, og ifølge rapporten fra firma S er det usikkert om man kan konkludere om bjelkelaget var underdimensjonert i 1973.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Slik saken er forelagt nemnda, kan den altså ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til etasjeskillet.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Som påpekt av sekretariatet, fremstår rystelsene «å oppstå/merkes ved tyngre belastning, og til at forholdet i noen grad synes å knytte seg til subjektiv og bruksmessig opplevelse». Nemnda finner det på denne bakgrunn ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til det anførte forholdet. Når det gjelder takstmannens forhold, kan ikke nemnda se at det er gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger. Det vises til rapporten fra firma K som vurderer at TG 2 er riktig tilstandsgrad på etasjeskillet. Uansett kan nemnda vanskelig se at en opplysningssvikt kan ha virket inn på kjøpet, særlig sett i lys av boligens alder, samt at kjøper måtte påregne at krav til byggtekniske løsninger hadde endret seg med tiden. Nemnda er videre enig i sekretariatets understreking av at avvikene ikke har en «bygningmessig eller sikkerhetsmessig betydning, og fremprovoseres ved større belastning som hopping og tramping». Det må legges til grunn ut fra sakens dokumenter at svakhetene i bjelkelaget har vært der siden byggeåret, og at det ikke er påkrevd med utbedring da de er av «komfortmessig» betydning.

Kjøper har også reklamert over manglende membran og dokumentasjon på utførelsen av badet i underetasjen. Badet var opplyst å være oppført i 2016 og er i tilstandsrapporten vurdert til TG 1.

Sekretariatet fremholdt følgende om anførselen om manglende membran:

Slik saken er presentert for sekretariatet, fremstår det usikkert hvilke arbeider som kreves ved utbedring av baderommet. I fremlagt rapport fra firma S heter det at det ikke kan påvises smøremembran eller membranmansjett under klemring i sluket, men at det «basert på mottatt informasjon skal det foreligge dokumentasjon på utførelse». Videre heter det at baderommet ellers fremstår fagmessig utført, og at det til tross for en alder på 9 år, ikke har synlig bruksslitasje eller skader. Badegulvet er ikke utsatt for direkte eksponering av vann da det er etablert badekar, og slik situasjonen fremstår, er det konkludert med at det ikke er behov for utbedringstiltak.

At det ble avdekket, og kan dokumenteres, manglende membran på baderommet i første etasje endrer ikke vår vurdering. Vi peker her på at arbeidene på baderommet i 2016 kan ha blitt utført av enn annen håndverker enn badet fra 2012, og viser til at opplysningene om utførte arbeider og ansvarlig utførende firmanavn gitt i selgers egenerklæring, kun gjelder arbeidene utført i 2016 på baderommet i kjelleretasjen. Videre viser vi til at selger i egenerklæringen har krysset bekreftende av på spørsmål om sluk/membran/tettesjikt ble fornyet eller oppgradert ved dette arbeidet, og vi kan ikke se at kjøper har fremlagt dokumentasjon som motbeviser dette.

Sekretariatet innehar selv ikke bygningsteknisk fagkompetanse, og saksbehandlingen for sekretariatet er skriftlig. Det er kjøper har bevisbyrden for at det foreligger avvik ved baderommet, og eventuell tvil må gå utover kjøper, se bl.a. FinKN 2018-242. En antakelse om at membran ikke foreligger, er følgelig ikke tilstrekkelig til å konstatere mangel. Etter det opplyste, er det som nevnt heller ikke synlige tegn på at utførelsen er ufagmessig. Slik saken er dokumentert per nå, finner ikke sekretariatet det sannsynliggjort at det mangler membran på baderommet eller at arbeidene på baderommet er utført ufagmessig.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke for nemnda fremlagt noen nye opplysninger eller dokumenter som stiller saken i et annet lys. Nemnda kan følgelig ikke se at det er sannsynliggjort at badet i underetasjen mangler membran eller at det er ufagmessig utført.

Nemnda er imidlertid – i likhet med sekretariatet – kommet til at det foreligger en mangel knyttet til manglende dokumentasjon på badet i underetasjen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-8. For så vidt gjelder mangelsvurderingen på dette punktet, tiltrer nemnda sekretariatets drøftelse hvor det heter:

Ved salget krysset selger av «Ja, kun av faglært» på spørsmål om det var utført arbeid på våtrom, og selger oppga kontaktinformasjon til ansvarlig utførende firma. Videre ble det i tilstandsrapporten opplyst at dokumentasjon i form av faktura kunne fremlegges, samt at baderommet ble utført etter TEK 10. Sekretariatet kan ikke se at opplysningene kan forsås på annen måte enn at det forelå dokumentasjon på faglig utført arbeid av badet som sådan.

Etter salget, har det vist seg at selger på forespørsel ikke har kunnet fremlegge dokumentasjon på utførelsen, utover en sluttrapport fra 2016 som knytter seg til sanering og tørk – noe som klart ikke er tilstrekkelig dokumentasjon. Firmaet som har utført arbeidene på baderommet er slått konkurs, og det skal derfor ikke være mulig å fremskaffe fakturagrunnlag.

Slik saken er presentert for oss, legger sekretariatet til grunn at selger ikke har kunnet fremskaffe dokumentasjon på utførelsen av baderommet, selv om selger har opplyst at slik dokumentasjon fantes. Dette gjelder også dokumentasjon på at membran ble fornyet ved gjenoppbyggingen av baderommet. Vi finner også at forholdet er upåregnelig. Etter vår oppfatning er det også selger som må bære risikoen for å svare konkret på at dokumentasjon kunne fremskaffes, se FinKN 2014-306, FinKN 2019-649, FinKN 2020-372 og FinKN 2021-525.

Slik vi ser det, må det legges til grunn at opplysningen har virket inn på avtaleinngåelsen eller dens innhold. Ved et eventuelt videresalg må kjøper opplyse om forholdet, og det kan ha betydning for en eventuell forsikringsdekning. Å få utlevert dokumentasjon på at badet er oppusset på fagmessig måte har derfor en ikke ubetydelig verdi, se til sammenlikning FinKN 2019-649. I avgjørelsen hadde selger krysset bekreftende av på spørsmål i egenerklæringen om det forelå dokumentasjon på utførelse av baderommet. Da det viste seg å ikke kunne fremskaffes, konkluderte nemnda med at manglende dokumentasjon på oppussing av baderommet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har krav på prisavslag for mangelen, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken etter en grundig drøftelse til at prisavslaget bør utmåles etter bestemmelsens første ledd, og at kjøper har krav på prisavslag med kr 60 000. Nemnda viser til sekretariatets drøftelse, hvor det fremgår:

For å utbedre mangelen i denne saken, altså for at kjøper skal få dokumentasjon på utførelsen av baderommet som sådan, forstår vi det slik at baderommet må renoveres i sin helhet. Dette innebærer etter det opplyste omfattende arbeid, og slik saken er dokumentert vil kostnadene for slikt arbeid utgjøre kr 474 750. Slik vi forstår fremlagt dokumentasjon, vil kostnader knyttet til lokal utbedring av sluk også kunne utføres til en antatt kostnad på kr 50 000. Vi viser til fremlagt skaderapport fra firma S og pristilbudet fra firma O.

Kjøper har krevd dekket kr 474 750 for totalrenovering av baderommet. I henhold til vurderingen ovenfor, finner sekretariatet det ikke godgjort at forholdet som er avdekket krever utbedring, og manglende dokumentasjon kan i seg selv heller ikke rettes opp i ved utbedring. Vi kan som nevnt ikke se at det er sannsynliggjort at det ikke foreligger membran, og baderommet skal som sådan fremstå fagmessig utført og uten synlig tegn til slitasje, feil og skade.

Sekretariatet har funnet utmålingen noe krevende. I FinKN 2019-649 kom nemnda til at manglende dokumentasjon på utførelse av bad utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8. I saken hadde kjøper fremlagt en megleruttalelse vedr. verdiforringelsen og flere pristilbud. Nemndas flertall kom til at utmålingen måtte fastsettes etter avhl. § 4-12 andre ledd, og konkluderte med at kjøper hadde krav på å få dekket kostnader til de forhold ved baderommet som ikke var vurdert å være fagmessige, mens mindretallet forholdt seg til meglervurderingen og utmålte etter første ledd.

Videre har vi sett hen til FinKN 2023-144 hvor nemnda kom til at et forelå en mangel ved boligen da det viste seg at det ikke kunne fremskaffes dokumentasjon på badet og heller ikke kunne verifiseres om det forelå membran. Sekretariatet utmålte prisavslag til kr 76 000 etter avhl. § 4-12 andre ledd iht. pristilbud for å verifisere membranarbeider, montering av baderomsplater og samt skinner hvor det ble avdekket manglende dokumentasjon, samt utgifter til dusjkabinett og takstutgifter.

Denne saken stiller seg imidlertid annerledes, da det ikke er dokumentert manglende membran eller er dokumentert at totalrenovering er nødvendig. Omfanget av nødvendige arbeider fremstår derfor uavklart. Det er heller ikke fremlagt uttalelse om hvilken verdimessig betydning manglende dokumentasjon utgjør, eller hva det koster å innhente slik dokumentasjon. Samtidig er opplysningssvikten også her manglende dokumentasjon på arbeidet, og kjøper kunne ha en forventning om at arbeidene kunne verifiseres av dokumentasjon uten å gjennomføre destruktive inngrep.

Det bemerkes videre at en undersøkelse av baderommet kan vise at det er behov for enda mer omfattende arbeid, eksempelvis hvis det viser seg at det ikke er membran eller at denne er lagt feil, eller at baderommet er utett med allerede eksisterende følgeskader eller øvrige feil. Hva de endelige kostnadene vil være ved verifisering og anskaffelse av dokumentasjon fra faglærte, fremstår derfor svært uklart på dette tidspunktet. Vi kan derfor ikke utelukke at kjøper kan kreve dekket ytterligere kostnader ved avdekking av større skadeomfang, forutsatt at partene ikke har inngått en avtale om fullt og endelig oppgjør.

Kjøper har bevisbyrden for omfanget av nødvendig arbeid, og sekretariatet har ikke anledning til å tilkjenne kostnader som enda ikke er avklart.

Etter en helhetsvurdering har vi kommet til at kostnadene for nødvendig arbeid for å fremskaffe dokumentasjon på baderommet i denne saken, ikke samsvarer med de mulige utbedringskostnadene.

Vi har på bakgrunn av sakens dokumenter, og slik saken er dokumentert på nåværende tidspunkt, derfor funnet det korrekt å foreta en utmåling etter avhl. § 4-12 første ledd, og har vurdert prisavslaget skjønnsmessig basert på kjøpers forventninger ved salget, mangelens betydning og de fremlagte tilbudene og kostnadsestimatene i saken.

Sekretariatet har skjønnsmessig kommet til at prisavslaget kan settes til kr 60 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

Slik nemnda ser det, har sekretariatet i sin drøftelse løftet fram de relevante hensynene ved utmålingen av prisavslaget i denne saken og de er avveid på en forsvarlig måte.

Etter sekretariatets vurdering har kjøper fremlagt en meglervurdering, hvor verdiminuset ved den manglende dokumentasjonen er estimert å utgjøre kr 500 000. Nemnda finner ikke å kunne legge et så vidt høyt verdiminus til grunn – blant annet fordi beløpet overstiger de oppgitte kostnadene til en full rehabilitering av badet uten at det er redegjort for årsaken til dette.

Nemnda har funnet utmålingen av prisavslaget i denne saken krevende, men er etter en samlet vurdering kommet til samme konklusjon som sekretariatet og tiltrer dets begrunnelse. Nemnda finner følgelig at kjøper har krav på prisavslag med kr 60 000. I dette beløpet skal det gjøres fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. rentel. § 2. Som fremholdt over, har foretaket i brev av 16.3.26 fremsatt tilbud til kjøper i samsvar med dette. Siden tilbudet er avgitt uten erkjennelse av ansvar fra foretakets side, kan nemndas konklusjon ikke bli at selskapet gis medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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