

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-638

11.6.2026

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

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

Feil ved bad – nytt/oppgradert i 2018 – risikoopplysninger – takstansvar – (tidl.) avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En tomannsbolig oppført i 1998 ble solgt «som den er» for kr 6,1 mill. og overtatt av kjøper den 10.3.21. Det var ved salget opplyst om «Flislagt bad fra 2018». Selger opplyste om faglært og ufaglært arbeid på badet, og om «nytt bad» i 2018. Takstmannen opplyste om «oppgradert bad» i 2018 som egeninnsats med hjelp fra fagfolk. Overflater ble gitt TG 2, og det ble opplyst at det ikke var tilstrekkelig fall til sluk, men at våtrom ikke bar preg av ufagmessig utførelse. Det var ikke symptomer på fuktskader/sprekker/bom i flis. Membran, tettesjikt og sluk ble gitt TG 1. Kjøper reklamerte i 2024 over lekkasje på badet som følge av håndverkerfeil, herunder manglende mansjett, løs flis og manglende fallforhold. Foretaket avslo kjøpers krav under henvisning til risikoopplysningene gitt ved salget. Nemnda kom til at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 361 341, og forsinkelsesrente fra 21.9.24.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en tomannsbolig i Midt-Norge oppført i 1998.

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

Kvaliteter verdt å merke seg:

(...) - Flislagt bad fra 2018

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2014, og hadde bodd 6 år og 1 mnd. i boligen. Selger opplyste ikke å kjenne til feil tilknyttet våtrommene. På spørsmål om kjennskap til arbeid utført på bad/våtrom, opplyste selger «Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad». Videre opplyste selger:

Firmanavn: Byggmester P. i samarbeid med eier.

Redegjør for hva som er gjort og når: Nytt bad 1 etasje 2018. Det ble lagt ny membran. Tetti plater på vegg, sluk mansjett, membran bånd langs vegg, mansjetter i røroverføringer og hjørner (...)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja. Tettiplater på vegg, smøremembran på gulv, sluk masjetter, mansjetter for røroverføringer og i hjørner. Membranbånd overgang gulv til vegg

I tilstandsrapporten som forelå ved salget, fremgikk følgende:

2018 Oppgradert bad i 1. etasje.

Det er etablert nye sokkelfliser samt silkonfuger. Utover dette er badet fra byggeåret.

VVS ble gitt TG 2. Det var opplyst at det var foretatt lokale utskiftninger i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken. Bad i 1. etasje fikk TG 2 på overflater, hvor det var opplyst om arbeid etter byggeår, herunder «Badet ble oppgradert som egeninnsats med hjelp fra fagfolk». Det var ikke tilstrekkelig fall til sluk iht. referansenivå. Det var lokalt fall i dusj og tilnærmet flatt gulv på øvrige deler av rommet. Lekkasjevann førte ikke til sluk. Våtrommet bar ikke preg av ufagmessig eller unøyaktig utførelse. Det var ikke symptomer på fuktskader/sprekker/bom i flis. TG 2 var satt på svakt fall på gulv utenfor dusj. Membran, tettesjikt og sluk ble gitt TG 1. «Sluket» var tilgjengelig for inspeksjon. Sluk ved dusj ble opplyst skiftet ifm. oppgradering, og sluk ved servant var fra byggeåret. Klemring og tettesjikt var kontrollerbart ved sluk. Mansjett var ikke tilgjengelig i sluk ved dusj. Ingen symptomer på svikt ble registrert. Sanitær og ventilasjon ble gitt TG 1.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 6,1 mill. ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 10.3.21.

Kjøper reklamerte 21.8.24 over en lekkasje fra badet i 1. etasje.

I skaderapport datert 28.8.24 fra R Bygg innhentet av husforsikringen i Fremtind Forsikring sto det at det hadde oppstått vannlekkasje:

avløps slange på vaskemaskin har hoppet ut av avløpstrakt.

slange er ikke festet på noen måte.

Årsak til årsak: Håndtveksfeil på utførelse av baderom i fra 2018. Deler av badegulv har fall mot dør. (...)

ft kjøpte huset i 2020, badet ble i salgsoppgave opplyst til å ha TG2 pga. tilnærmet flatt gulv. (det spesifiseres at det er lokalt fall i dusjsone). under befaring observeres det fall mot dør utom dusjnise, i tillegg flere plasser med mangelfull fuging og sprekk i flis. Det observeres også mange plasser med bom i flis. dør kan ikke åpnes mer enn 80 grader da den buter i mot flisgulv.

Det var opplyst om følgeskade på badehimling i kjeller, hvor utbedringskostnader for disse skadene var angitt til kr 6 312,89.

Foretaket oppga at selger i en kommentar til reklamasjonen opplyste å ikke være kjent med forholdet.

Kjøper opplyste 10.9.24 at kjøper mistenkte at det ikke eksisterte membran på badet i det hele tatt, og ba selger fremlegge dokumentasjon som kunne underbygge at det faktisk eksisterte membran på badet.

I rapport fra firma B.H. datert 14.12.24 fremgår det at takstrapporten var villedende ved at badet var omtalt som «nytt», selv om eksisterende kobberrør og sluk ikke så ut til å være skiftet ut. Det manglet forhøyningsringer, membranarbeidet var ikke utført etter monteringsanvisning, og utførelsen tydet på manglende mansjetter. Gulvet hadde ikke tilfredsstillende fall, bortsett fra lokalt fall i dusjen, og sluket lå høyere enn gulvet ved døren, slik at vann ville renne ut av badet eller til underliggende etasje. Rapporten konkluderte med store avvik fra gjeldende standarder og at badet burde vært gitt TG 3. Det ble uttalt at utførende manglet nødvendig fagkunnskap, og at badet i beste fall kunne anses som modernisert. Feilene ville sannsynligvis påvirket budgivningen, da badet måtte påregnes omfattende utbedringskostnader.

I rapport fra B. Takst datert 13.01.25 fremgår det at det gradvis oppstod sprekker i gulvflisene på badet, etter hvert i rundt halvparten av gulvet. Ved bruk av dusjen oppstod vannlekkasje til badet i kjelleretasjen. Forsikringen dekket følgeskaden, men ikke det utette våtrommet. Det ble avdekket tilnærmet flatt gulv uten tilfredsstillende fall til sluk, og usikkerhet rundt membran og oppkant ved

dør. Slukmansjett var ikke synlig i dusjen, og store deler av flisarbeidet fremstod med betydelige feil, herunder sprekker, knuste fliser, skjeve fuger, høydeforskjeller og ufagmessige silikonfuger. Det manglet også synlig mansjett rundt avløpsrør under badekaret. Rapporten konkluderte med at badet var svært ufagmessig utført, med «totalt mangel på kunnskap» hos utførende. Fallforholdene alene tilsa TG 3 og behov for strakstiltak. Hele badet ble anbefalt revet og bygget opp på nytt, med anslått kostnad på kr 240 000.

Det ble innhentet et pristilbud av 15.2.25 på kr 355 028 for rehabilitering av bad.

I befaringsrapport fra firma M. etter befaring 02.04.25 ble skadeårsaken knyttet til dårlig fall, mangelfull flislegging, knuste fliser, bom og manglende mansjetter. Det ble avdekket en rekke feil og mangler ved badet, herunder utilstrekkelig fall på gulv, sprekker i fliser og fuger, betydelig fuktighet under flisene, manglende oppbrett av membran ved terskel, ujevn flislegging med nivåforskjeller og manglende mansjett ved avløp under badekar. Det var også montert stikkontakt innenfor våtsone. Sluket under servant var eldre og trolig ikke skiftet ved rehabiliteringen i 2018. M. opplyste at de ikke kunne utføre lokal reparasjon, og konkluderte med at feilene og manglene gjorde total rehabilitering av badet nødvendig.

Kjøper har anført at boligen har mangler, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt ved å gi membran og tettesjikt TG 1. Det er eksplisitt kommentert at mansjett ikke er tilgjengelig i sluk, men det gis likevel TG 1. Det er vist til FinKN 2020-838. Avvikene var godt synlige og fremsto ufagmessige. Fallforholdene er ikke årsaken til at badet må totalrenoveres, men tilsa at badet skulle vært gitt TG 3. Badet har utenom overflater fått TG 1. Det foreligger et markant avvik fra kjøpers berettigede forventninger.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på kr 361 341, og forsinkelsesrente fra 21.9.24.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har mangler. Foretaket har i hovedsak vist til avhl. § 3-10 og risikoopplysningene som er gitt. Videre har kjøper uansett reklamert for sent på forholdet, jf. avhl. § 4-19. Årsaken til lekkasjen er manglende fall/motfall til sluk, manglende mansjett og ufagmessig utførelse av membran og fliser. Lekkasjen som nå har oppstått er en direkte følge av de ufagmessige løsningene. Sprekkene i flis har enten oppstått i kjøpers eiertid, jf. avhl. § 2-4, eventuelt er det reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Det var ikke mulig å fastslå at sluket i dusjen faktisk mangler slukmansjett. Takstmannens vurdering av membran og fallforhold på gulv var ikke feil på tidspunktet for hans befaring. Innvirkningsvilkåret er ikke oppfylt. Subsidiært er prisavslaget for høyt. Følgeskadene kan ikke kreves dekket, da dette kravet er tapt som følge av passivitet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Med vekt på risikoopplysningene gitt ifm. salget kunne ikke sekretariatet se at det var sannsynliggjort opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7, eller at forholdet utgjorde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangel etter (tidl.) avhl. § 3-9 andre punktum, og tiltrer begrunnelsen som er gitt på dette punktet.

Når det gjelder spørsmål om mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om identifikasjon mellom selger og takstmann, har nemnda vært noe i tvil. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Slik saken er dokumentert for oss, kan vi ikke se at takstmannen kjente/måtte kjenne til feil ut over det som er opplyst. Feilene som nå er avdekket synes å ha vist seg i senere tid. Se til sammenlikning FinKN 2023-116

og FinKN 2020-682. Sekretariatet har merket seg at tilstandsgraden i seg selv er uheldig, men kan ikke se at den får avgjørende betydning for resultatet når det var opplyst om feil og hvilke arbeid som var gjort. Sekretariatet har videre merket seg at opplysningen om «nytt» bad og bad «fra 2018» er uheldig, dersom det viser seg at bygningsdeler på det aktuelle badet ikke er fra 2018, se til sammenlikning FinKN 2014-465, FinKN 2016-207, FinKN 2014-522, FinKN 2018-898, FinKN 2018-651, FinKN 2016-516 og FinKN 2014-393. For sekretariatet fremstår forhold rundt mansjett som noe uklart, både om det skulle ha vært mansjett og om det faktisk foreligger. Videre fremstår det som uklart hvilken betydning det har for lekkasjen/feil som er avdekket.

Takstmannen opplyste om usikkerhet rundt mansjett, og det kan videre stilles spørsmål ved om forholdet har innvirket på avtalen. Øvrige feil som er påpekt fremstår som usikre. Slik saken er dokumentert for oss, kan vi ikke se at det foreligger opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

I tilstandsrapporten ble membran, tettesjikt og sluk på badet i første etasje gitt TG 1. Det ble opplyst at «sluket» var tilgjengelig for inspeksjon. Sluk ved dusj ble opplyst skiftet i forbindelse med oppgradering, og sluk ved servant var fra byggeåret. Klemring og tettesjikt var kontrollerbart ved sluk. Mansjett var opplyst ikke tilgjengelig i sluket ved dusjen.

I tilstandsrapporten ble videre overflatene gitt TG 2. Det ble eksplisitt opplyst om at TG 2 ble satt pga. «svakt fall på gulv utenfor dusj». Mer spesifikt ble følgende angitt om dette: «Det er lokalt fall i dusj og tilnærmet flatt gulv på øvrige deler av rommet».

Nemnda er enig med kjøper i at takstmannens aktsomhetsvurdering i dette tilfellet må skje med utgangspunkt i normene som er inntatt i NS 3600. Det vises her til at tilstandsrapporten selv angir innledningsvis at den er basert på NS 3600.

Nemnda er for det første enig med kjøper i at det ut fra dokumentene i saken er sannsynliggjort at takstmannen begikk en feil ved å gi membran, tettesjikt og sluk TG 1. NS 3600 angir at manglende inspeksjonsmulighet av sluk normalt skal gi TG 3, og i dette tilfellet var ikke mansjett tilgjengelig i sluk ved dusj. Takstmannen var også kjent med at dokumentasjon på badet ikke forelå.

Nemnda er for det andre enig med kjøper i at det ut fra dokumentene er sannsynliggjort at fallforholdene på badet er såpass avvikende at TG 3 skulle vært benyttet. TG 2 skal i henhold til NS 3600 angis der det ikke er tilfredsstillende fall til sluk. Dersom det i tillegg foreligger «større vannansamlinger på gulv» og/eller «vann renner mot dør» skal TG 3 benyttes. I dette tilfellet er det ved bruk av streklaser målt lavere høyde ved terskel enn ved topp på slukrist. Også bildene i saken viser at baderomsgulvet heller svakt ned mot den ene veggen, altså i motsatt retning av sluk. Dette må anses som et alvorlig avvik, noe både B. Takst (skaderapport) og firma M. (foretakets sakkyndig) har lagt grunn.

Selv om nemnda er enig med foretaket i at takstmannen stikkordmessig anga enkelte relevante risikoopplysninger under både membran/tettesjikt/sluk og overflatene på det aktuelle badet, må det i denne saken legges adskillig vekt på at tilstandsgraden på disse punktene ikke reflekterer risikoen eller alvorsgraden for forholdene. Nemnda har som sagt vært i tvil, men finner at de to forholdene samlet sett innebærer at takstmannen har utvist grovt uaktsomhet – og dermed at det foreligger en mangel grunnet identifikasjonsansvar etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder innvirkningsvilkåret, er nemnda enig med foretaket i at det må legges vekt på opplysningen om at badet delvis var oppført med egeninnsats. Samtidig fremgikk det ikke klart hvor mye av badet dette gjaldt, og i selve salgsoppgaven er «bad fra 2018» angitt som en fremhevet kvalitet ved eiendommen. Samlet sett mener nemnda at korrekte opplysninger om tilstanden for hhv. membran/tettesjikt/sluk og fallforholdene ville ha påvirket avtaleinngåelse/budets størrelse.

Nemnda mener videre at det er sannsynliggjort at lekkasjen som har oppstått står i direkte årsakssammenheng med de svakhetene som er avdekket og som tilstandsrapporten skulle ha omtalt. Foretakets øvrige innsigelser fører heller ikke frem.

Ved utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, tar nemnda utgangspunkt i fremlagt pristilbud, sammenholdt med de forventninger kjøper kunne ha til badet. Badet ble som sagt markedsført som «nytt bad» fra 2018, samtidig som det ble gitt konkrete risikoopplysninger bl.a. om egeninnsats. Det må tas i betraktning at kjøper gjennom full renovering vil få et helt nytt bad, med dokumentasjon på de utførte arbeidene. Nemnda finner at prisavslaget skjønnsmessig kan settes til kr 200 000.

Kjøper har krevd forsinkelsesrente fra 21.9.24. Det har ikke kommet innsigelser til dette, herunder til starttidspunktet, og nemnda legger derfor dette til grunn.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).