

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-710

24.6.2026

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

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

Lekkasje fra bad – ukjent alder – risikoopplysninger – TG 2 og TG 0 – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En enebolig oppført i 1966 ble solgt for kr 2,8 mill. og overtatt av kjøper den 23.8.24. Badet i boligens hovedetasje fikk i hovedsak mørk TG 2 («avvik som kan kreve tiltak»), men hulltaking påviste ikke unormale forhold (TG 0). I egenerklæringen ble det informert om arbeider på dusjkabinett, WC, varmtvannstank og blandebatteri. Etter overtakelsen fant kjøper fuktskader i det underliggende etasjeskillet/kjellerhimlingen. Fuktskadene skyldtes utett bad, og lekkasjen hadde trolig pågått over flere år. Kjøper anførte at boligen avvek fra avtalt og forventbar stand, samt at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste i hovedsak til risikoopplysningene som var gitt ved salget. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 210 989, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Møre og Romsdal oppført i 1966.

I tilstandsrapporten fikk badet i hovedetasjen i hovedsak mørk TG 2 («avvik som kan kreve tiltak») med opplysning om uegnede materialer ved dusj, kun lokalt fall mot sluk, samt at halvparten av levetiden på sluk/membran hadde passert. Det ble opplyst om fuktskader på baderomsinnredning som følge av søl fra dusj. Hulltaking i tilliggende konstruksjoner har fått TG 0 og det ble opplyst om at det ikke er funnet unormale forhold. Det ble anbefalt jevnlig kontroll av sluk/tettesjikt og installering av dusjkabinett.

I egenerklæringsskjema ble det opplyst om faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad på baderom, der arbeidene bl.a. var «dusjkabinett, nye wc, varmtvannstank og blandebatteri». På spørsmål om tettesjikt/membran hadde blitt fornyet var det svart «ja» og skrevet «dusjkabinett». På spørsmål om det har vært feil på baderom i form av utettheter, råte etc. har selger svart «nei».

Boligen ble solgt for kr 2,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 31.5.24, og overtatt av kjøper den 23.8.24.

I desember 2024 oppdaget kjøper at det var fuktskader i himlingen i kjelleretasjen, under badet i hovedetasjen. Kjøper innhentet først en rapport fra husforsikringen sin i Storebrand v/Polygon. I rapporten sto det at skadeårsak ikke var mulig å fastslå, men at skaden tilsa at «*dette har overveiende sannsynlig pågått i mindre skala over flere år. (2-4 år)*». Om skadeårsak sto det blant annet:

vi kan ikke ved befaring etter testing av vann, wc og dusj, fastslå årsak til årsak. sannsynligvis er dette lekkasje fra avløp inne i på støp til badegulv. pr dato utett baderom med følgeskader i etasjeskiller og himling i gang under. årsak til årsak ikke avdekket.

I skaderapporten sto det også at «*baderom fremstår som minimum 15 år gammelt. Antatt tidlig 2000-tall*», og at det ikke fremsto som at badet var utført av «sertifiserte håndverksfirma.»

Det ble deretter gjort nye befaringer av badet av firma A. Etter første vurdering konkluderte takstmann med at «*fuktigheten muligens kommer fra flisgulv - dette betyr at der er enten dårlig eller skadet membran under fliser. [...] For å utbedre baderom i 1. etg. må gulv og vegg demonteres og monteres på nytt med ny membran og / eller våtromsystem*».

Etter en ny vurdering skrev firma A.:

Etter gjentatt befaring med kunden, bekrefter vi at det var tydelig at fuktigheten kommer fra betongkonstruksjon mellom etasje. (kjeller etg. og 1. etg. Dette bekrefter at enten det er manglende membran i 1. etg. eller at membran er skadet / feilmontert basert på informasjonen fra kunden at fuktigheten vises mest etter bruk av dusjen som ligger i 1 etasje.

Firma A. utarbeidet et oppdatert pristilbud på kr 210 989.

Kjøper har anført at utett bad utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Det er også anført at det foreligger opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at det ikke ble målt fukt i tilstandsrapporten, og at kjøper dermed hadde grunn til å regne med at det ikke forelå fuktskader eller at badet var utett ved avtaleinngåelsen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 210 989, og forsinkelsesrente fra den 19.2.25, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at boligen var i avtalt stand, og at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Det er vist til at det ble opplyst om ufaglærte arbeidere på baderom, og at det måtte legges til grunn at badet var av eldre dato. Det ble ikke opplyst om noe annet. Det er også vist til at tilstandsvurderingen må ses i lys av takstmannens undersøkelsesmuligheter, og til at slukets tilstand i dette tilfellet var skjult ved befaringen. Saken er temmelig lik FinKN 2025-165, og utfallet må bli det samme.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom under noe tvil til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det ble blant annet lagt vekt på synlig tilstand og opplysninger gitt ved salget, herunder at hulltaking hadde gitt TG 0.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet utett bad i boligens hovedetasje. Boligen er oppført i 1966, men det var ikke opplyst om badets alder i salgsdokumentasjonen.

En samlet nemnd er kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda kan ikke se at det er gitt uriktige opplysninger ved salget, og det er heller ikke konkrete holdepunkter i sakens dokumenter for at verken selger eller takstmannen kjente eller måtte kjenne til de anførte forholdene.

Når det gjelder vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Skogvold – bemerket:

Flertallet viser til at ut fra opplysningene i salgsdokumentasjonen, var badets alder ukjent. Visuelt fremstår badet som nyere enn at det er fra boligens oppføringsår (1966), og det er mest sannsynlig at badet i alle fall er overflateoppusset etter dette. Det er imidlertid ingen holdepunkter i salgsdokumentasjonen for at badets underliggende konstruksjoner, herunder sluk- og membranløsningen, er fornyet etter byggeåret. Det vises i denne forbindelse også til opplysningene i tilstandsrapporten om at det ikke foreligger «dokumentasjon på konstruksjon oppbygging av våtrommet». Etter flertallets syn, måtte kjøper følgelig regne med at badets grunnleggende konstruksjoner kunne være fra boligens byggeår, noe som sammen med opplysningen om manglende dokumentasjon for oppbyggingen, er en risikoopplysning.

I tilstandsrapporten var for øvrig overflater, vegger og himling gitt TG 2, og det var opplyst om vindu/dør i våtsonen med uegnede materialer (ikke fuktbestandige). Overflater gulv, sluk, membran og tettesjikt samt sanitærutstyr og innredning var også gitt TG 2. Om sluk, membran og tettesjikt het det:

Smøremembran med ukjent utførelse og sluk av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Flertallet bemerker at også opplysningene i tilstandsrapporten om slukløsningen og membransjiktet, ga kjøper informasjon om at det foreligger en risiko knyttet til disse bygningsdelene.

Ventilasjon var gitt TG 1, mens tilliggende konstruksjoner våtrom var gitt TG 0 da det ved hulltaking på soverom mot dusjsone ikke var påvist unormale forhold. I egenerklæringsskjemaet var det opplyst at det var utført arbeider på bad/våtrom av både faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Etter en samlet vurdering av informasjonen som var gitt ved salget av boligen, er det flertallets syn at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2. Det er ved vurderingen særlig lagt vekt på at badets alder var ukjent og at badets grunnleggende konstruksjoner, som det ikke forelå dokumentasjon på oppbyggingen av, kunne være fra byggeåret. Slik flertallet ser det, var det også gitt konkrete risikoopplysninger om badets sluk- og membranløsning, jf. også tilstandsgraden som var gitt. Det forhold at det ikke ble funnet fuktproblematikk ved hulltakingen, ga riktignok kjøper en berettiget forventning om at det ikke var fukt eller lekkasje i området der hullet ble tatt. Samtidig gir slik hulltaking kun informasjon om tilstanden til bygningsdelene i nær tilknytning til området for hulltakingen, og er ikke egnet til å nøytralisere risikoopplysningene som er gitt om badet for øvrig – heller ikke om dets grunnleggende konstruksjoner som sluk- og membranløsning.

Flertallet er altså kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2.

Mindretallet – Sørliie – bemerker:

Mindretallet er av den oppfatning at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. § 3-2.

Avviksvurderingen skal ta utgangspunkt i hva kjøper med rimelighet kunne forvente. Kjøper må etter omstendighetene finne seg i «nokså betydelige feil og svakheter» ved kjøp av en brukt bolig, jf. Prop. 44 L (2018-19) s. 85. Hensikten med lovendringen er imidlertid også at mindre og skjulte avvik fra avtalt stand skal anses som avtalebrudd.

Alder er et betydelig moment i vurderingen av kjøpers berettigede forventning. Mindretallet er av den oppfatning at det klart ikke kan legges til grunn at badet er fra boligens byggeår. Badets synlige tilstand tilsier at badet er oppgradert rundt årtusenskiftet.

Når det gjelder opplysningene i tilstandsrapporten er risiko primært knyttet til alder. Kjøper må videre kunne sies å ha akseptert en viss risiko ved at badet er uten dokumentasjon. Det er også opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet, men det synes å dreie seg om bl.a. dusjkabinett, noe som indikerer at det er tale om det andre badet i boligen som har dusjkabinett. Ingen av disse opplysningene kan etter mindretallets syn imidlertid sies å skape en forventning om utett bad, eller feilmontert eller manglende membran.

Det må videre tillegges vekt i avviksvurderingen at det ble gitt TG 0 på fuktmåling/hulltaking i tilstandsrapporten. Fuktmåling er primært egnet til å si noe om fukten på det spesifikke punkt målingen er foretatt. Dette er imidlertid en risiko som i liten grad er formidlet, og det må derfor legges til grunn at fuktmålingen gir en forventning om at takstmannen ikke har funnet indikasjoner på fuktskader som sådan.

Saken har for øvrig visse likhetstrekk med FinKN 2025-165, hvor det ble oppdaget lekkasje på et bad, som ble antatt å være fra byggeår grunnet manglende opplysninger om noe annet. Også i den saken ble fuktmåling/hulltaking gitt TG 0. Mindretallet la i den saken til grunn at det faktum at badet viste seg å være utett med omfattende fukt- og råteskader i tilgrensende konstruksjon utgjorde et upåregnelig avvik fra kjøpers rimelige forventning, og at det dermed forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-2.

Mindretallet i denne saken legger til grunn også etter en samlet vurdering at det foreligger et upåregnelig avvik fra kjøpers rimelige forventning, og at det dermed foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, jf. § 3-1, som i utgangspunktet gir kjøper rett på et prisavslag etter avhl. § 4-12. Mindretallet legger til grunn at kjøper vil få en betydelig standardheving, samt dokumentasjon, reklamasjonsrett og garanti ved utbedring av baderommet. Mindretallet finner det rimelig at kjøper bør innrømmes et prisavslag på kr 50 000 etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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