

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-712

24.6.2026

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

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

Feil ved mikrosement fra 2019 – reklamasjonsfristen – (tidl.) avhl. § 4-19.

Et rekkehus oppført i 1959 ble solgt «som den er» for kr 4 550 000 ved kjøpekontrakt datert 27.10.21. Ved salget var det opplyst om en flott og oppgradert bolig med bad med mikrosement og innredning fra 2019, samt membran og sluk fra 2001-2003. Kjøper oppdaget i begynnelsen av juli 2023 at belegget på gulv og vegger på badet sprakk opp på flere steder. Kjøper tok kontakt med selger med spørsmål om dokumentasjon/kvitteringer fra firmaet som pusset opp badet i 2019. Kjøper reklamerte til dette firmaet den 18.7.23, og oppga at det nylig var oppdaget «bobler» under mikrosementen i dusjen som så ut til å komme av at fukt hadde trengt inn i belegget. Selger var satt i kopi på e-posten. Kjøper reklamerte deretter til selger den 1.12.23. Foretaket avslo kjøpers krav under henvisning til det ikke var reklamert innen rimelig tid. Nemnda kom til at det var reklamert for sent, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 333 369, samt krav om takstutgifter kr 12 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad, herunder spørsmålet om reklamasjonsfristen er oversittet, jf. avhl. § 4-19. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er et rekkehus på Østlandet oppført i 1959.

I salgsprospektet ble boligen beskrevet som «flott oppgradert og påkostet».

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1995, og hadde bodd 26 år og 8 mnd. i boligen. Selger opplyste å ikke kjenne til feil ved bad/våtrom. Selger opplyste om arbeid på bad/våtrom, herunder av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Selger opplyste om firma på bad i kjeller og bad i 2. etasje, firma M. bygget «nytt bad/vaskerom (2008). (Firma F.B.) lagt mikrosement vegg/gulv, samt nytt takk bad 2019». Selger opplyste på spørsmål om tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert/fornyhet at «Bad kjeller alt nytt 2008. Bad 2 etg ble ny membran/sluk/tettesjikt gjort i 2001/2002 og flislagt (F.T.).» Selger var usikker på om arbeidet var byggemeldt.

I tilstandsrapporten fremgikk det at leiligheten holdt «god standard». Om badet i 2. etasje var det opplyst:

Gulvet på badet er belagt med mikrosement i 2019.

Det ligger fliser og membran under sementen.

Fliser og membran er fra 2003.

Tilfredsstillende fall.

2 sluk i rommet, et hjelpesluk i dusjsonen.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: TG 1

Ingen spesielle anmerkninger

Det var også opplyst at veggene hadde mikrosement, som ble gitt TG 1. Fliser og membran var fra 2003. Innredning var fra 2019 utenom WC som var eldre, og ble også gitt TG 1.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 4 550 000 ved kjøpekontrakt datert 27.10.21, og overtatt av kjøper den 28.1.22.

Kjøper oppdaget i begynnelsen av juli 2023 at et forholdsvis nytt belegg på gulv og vegger på badet i annen etasje sprakk opp på flere steder.

Kjøper etterspurte i e-post til selger av 4.7.23 kontaktinformasjon/kvitteringer fra firma F. som pusset opp badet i 2. etasje i 2019. Selger svarte kjøper den 5.7.23 at selger hadde lett, men fant ikke kvitteringen. Etter ytterligere korrespondanse, svarte selger med informasjon om firmaet den 18.7.23.

Kjøper reklamerte den 18.7.23 over badet til firma A. (tidligere firma F.). Selger var i kopi på e-posten. Kjøper forklarte at det «Nå nylig» var oppdaget «bobler» under mikrosementen i dusjen som så ut til å komme av at fukt hadde trengt inn i belegget. Kjøper purret på e-post til firma A. 9.8.23. Det var fremlagt skjermdump av telefonlogg av 28.9.23. Kjøper kontaktet murer i F.K. 20.11.23.

Kjøper skrev den 1.12.23 til selger:

Jeg har dessverre ikke klart å få svar fra de i (firma F.), de har heller ikke tatt telefonen. Tenkte først at det var vanskelig å få tak i de pga sommerferien, så jeg ventet litt til høsten og ringte fra et annet telefonnummer enn den jeg oppga i epostene jeg sendte, og da mente han jeg pratet med at reklamasjonstiden var på kun to år. Nå tror jeg det er trygt å si at de ikke ønsker å snakke mer med meg og at dette ikke vil være særlig fruktbart.

Jeg har fått en murer til å komme og se på badet/dusjen, han sa det ville være mulig å reparere dette slik at det holdt i noen år til men han ville ikke gi noen garantier uten å undersøke nærmere, og det "ville ikke bli billig" hvis de skulle ta jobben.

Sprekkene som har oppstått i gulv og vegger mener jeg er en betydelig mangel som påvirker bruken av badet, og kan potensielt føre til ytterligere skader dersom det ikke blir rettet opp. Jeg mener derfor at dette problemet utgjør en mangel på boligen, og ber deg ta kontakt med forsikringsselskapet for å ta dette videre. De kan gjerne sende noen for å ta en titt.

Selger svarte kjøper den 4.12.23:

Trist å lese at (firma F.) ikke vil være behjelpelige i denne saken.

Dessverre har jeg ikke funnet kvitteringene/kopi av fakturaene for jobben de gjorde på badet i 2 etg, men legger ved kopi av kontoutskriftene ifm betalingene av jobben, gjort hhv 18.10.19 og 14.11.19, totalt 40.000,-, hvor firmanavn fremkommer.

Når det gjelder evt ytterligere skader, da tenker jeg på at det evt vil bli skader på underlag osv, burde det ikke være noe tema/problem, da microsementen er lagt direkte på eksisterende fliser, både gulv og vegg, og flisene var uten skader/mangler, og det ble ikke gjort form for pigging eller sliping. Om de har gjort en dårlig jobb ifm legging/påføringen av microsementen kan jeg ikke uttale meg om, da jobben ble gjort av fagfolk.

Min opplysningsplikt ifm salget av leiligheten, er etter min oppfatning ivaretatt, da jeg ikke hadde noen grunn til, eller mistanke om, at det var noen feil eller mangler på badet i 2 etg, og det var heller ikke noen synlige feil ved overdragelse, og følte meg trygg på at jobben var utført korrekt, da godkjent firma utførte jobben iht avtale og betaling. Ser ingen grunn til å ta kontakt med mitt forsikringsselskap.

I e-post fra kjøper av 13.12.23 til megler og kopi til selger, fremgikk:

Som du er kjent med så varslet vi om mangler på det nylig oppussede badet i annen etasje i (boligen), i en epost til de som utførte jobben i høsten 2019. Badet så fint ut ved visning og overtakelse, men i løpet av året oppstod det sprekker og bobler i mikrosementen. Jeg har ikke fått svar fra de som utfører jobben, og de tar heller ikke telefonen når jeg ringer fra mitt nummer.

Jeg har fått en murer til å komme og se på badet/dusjen, han sa det ville være mulig å reparere dette slik at det holdt i noen år til men han ville ikke gi noen garantier uten å undersøke nærmere, og det "ville ikke bli billig" hvis de skulle ta jobben.

Sprekkene som har oppstått i gulv og vegger mener jeg er en betydelig mangel som påvirker bruken av badet, og kan potensielt føre til ytterligere skader dersom det ikke blir rettet opp.

Jeg mener at dette problemet utgjør en mangel på boligen, og ber deg ta kontakt med forsikringsselskapet som står for boligselgerforsikringen for å ta dette videre. De kan gjerne sende noen over for å ta en titt.

Kjøper opplyste følgende til foretaket den 30.12.23:

1. Forholdet ble oppdaget i juli i år. Jeg tok kontakt med eier etterpå i håp om å løse det selv. Vedlagt første korrespondanse pr epost
2. Ingen tiltak har blitt gjort annet enn å pelle av sprukken mikrosement på overflaten som det kan ses av vedlagte bilder
3. Ingen rapporter har blitt hentet inn fra fagmenn annet en muntlig samtale når murer var på besøk. Ingen pristilbud ble gitt, annet enn "det blir ikke billig". Jeg innhenter pristilbud fra murer nå på nyåret.

Det er fremlagt pristilbud fra A. av 12.3.24 på kr 32 050 for rørarbeid, og tilbud fra M. av 19.3.24 for el-arbeid på kr 22 250. I pristilbud av 4.4.24 fra M. for rehabilitering av bad ble det oppgitt kostnader på kr 297 783,75. Kjøper har også fremlagt flere andre pristilbud i saken.

I rapport fra firma V. av 1.10.24 fremgikk det bl.a. at for ca. ett år siden valgte kjøper å ikke bruke badet lenger på grunn av sprekkdannelser og avflassing av mikrosement på overflatene. Firma V. anbefalte full rehabilitering av badet, og anslo kostnadene til ca. kr 312 500 inkl. mva.

Kjøper svarte foretaket den 5.11.24 at kjøper sluttet å bruke dusjen da kjøper oppdaget skadene.

Kjøper har videre forklart kjøper først oppfattet oppsprekkingen som et mindre problem og det fremsto som enklest at de kontaktet de som hadde utført arbeidet med badet, for å få skadene reparert. Det var ikke klart hva oppsprekkingen skyldtes, og det var heller ikke grunnlag for å fremme noe mangelskrav overfor selger i og med kjøpekontraktens bestemmelse om ansvarsfraskrivelse.

Kjøper har anført at boligen har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og at det ble reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19. Selv om kjøper ikke direkte overfor selger har påstått noe avtalebrudd, måtte selger forstått at ansvar kunne bli aktuelt dersom henvendelsene ikke førte frem. Reklamasjonsfristen startet først å løpe da kjøper fikk beskjed om at dette «ikke ville bli billig», dvs. i slutten av november 2023, da det først var da de forsto at skadene kunne være betydelige og at det kunne være aktuelt å fremme krav overfor selger. Kjøper hadde her behov for å områ seg, og reklamasjonen var ikke for sen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 333 369, samt krav om takstutgifter på kr 12 000.

Forsikringsforetaket har anført at det er reklamert for sent og at boligen ikke har en mangel, jf. avhl. §§ 4-19 og 3-9 andre punktum. Det er vist til at kjøper har uttalt at det ble oppdaget sprekker og bobler i mikrosementen etter overtakelsen den 28.1.22, og at det ikke ble reklamert før desember 2023.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet la til grunn at kjøper ikke hadde reklamert rettidig, og at kravet dermed ikke kunne føre frem, jf. avhl. § 4-19.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over mangler ved badet grunnet feil ved mikrosementen, jf. (tidl.) avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet kom til at reklamasjonen ikke var rettidig og fremholdt følgende om dette, jf. avhl. § 4-19 første ledd:

I dette tilfellet forstår vi det slik at kjøper oppdaget oppsprekking gradvis i sementen, og iht. rapport fra firma V forstår vi det slik at kjøper heller ikke benyttet seg av badet pga. feilen noen måneder etter at feilen ble oppdaget. Sett i lys av at det var opplyst om oppgradering på badet i 2019, hadde kjøper etter vårt syn grunn til å reagere da det forelå svikt ved mikrosementen lagt i 2019. Kjøper henvendte seg til selger med spørsmål, men vi kan ikke se at henvendelsene gir uttrykk for at kjøper ønsker å rette krav mot selger.

Vi vil påpeke at det ikke stilles strengere krav til en nøytral reklamasjon etter avhl. § 4-19 første ledd enn at kjøper angir hvordan mangelen viser seg og at avtalebruddet gjøres gjeldende. Det er eksempelvis ikke noe krav om at årsaken til mangelen angis, og kjøper trenger i utgangspunktet heller ikke opplyse om hva slags misligholdsbeføyelse han vil gjøre gjeldende. Hensynet bak regelen er kun å gi selger et varsel om at kjøperen kan komme til å fremme et mangelskrav.

(...)

Sekretariatet har merket seg at selger er satt i kopi på korrespondansen med firmaer, men kan ikke se at henvendelsene gir uttrykk for noen reklamasjon overfor selger. Vi viser til at det iht. praksis er tilstrekkelig å reklamere til megler, jf. FinKN 2020-913, men ikke tilstrekkelig å reklamere til andre, f.eks. bygningsforsikringsselskap eller andre firmaer, jf. bl.a. FinKN 2014-017. Fra henvendelsen i juli 2023 vedrørende reklamasjon overfor firma A, til kjøper reklamerte til selger i desember 2023, gikk det over 3 måneder.

Kjøper har dermed etter vårt syn ikke reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19.

Nemnda bemerker at det avgjørende spørsmålet er når reklamasjonsfristen startet å løpe. Det må i denne forbindelse ses hen til at saken skal vurderes etter avhendingslovens bestemmelser slik de lød før 1.1.22.

Nemnda har funnet vurderingen noe krevende, men er etter en samlet vurdering kommet til samme konklusjon som sekretariatet og tiltrer begrunnelsen.

Kjøper har påpekt i nemndsansmodningen at det kun var dusjen som ikke ble brukt, men at de øvrige deler av baderommet har vært i bruk i hele perioden, og nemnda har lagt dette til grunn for sin vurdering.

Nemnda har ved sin vurdering særlig sett hen til at det ble opplyst ved salget at mikrosementen på gulv og vegger var lagt av et navngitt firma i 2019. I tilstandsrapporten var overflater på badets gulv og vegger gitt TG 1. Det var følgelig gitt positive opplysninger om at badets gulv og vegger forholdsvis nylig var påført mikrosement og at disse bygningsdelene var vurdert til TG 1. Når kjøper i en slik situasjon erfarer «'bobler' under mikrosementen i dusjen som så ut til å komme av at fukt har trengt inn i belegget», jf. kjøpers e-post av 18.7.23 til firmaet som hadde utført arbeidene i 2019, er nemnda kommet til at reklamasjonsfristen startet å løpe kort tid etter dette. På dette tidspunktet fremsto det etter nemndas syn som en realistisk mulighet at selger ville være ansvarlig for skaden. Det må etter nemndas syn legges til grunn at fuktproblematikk knyttet til baderom er en allment kjent risikofaktor som kan medføre høye kostnader til utbedring av skadeårsak og følgeskader. Det faktum at kjøper ikke brukte dusjen etter at «boblene» ble avdekket, taler for at kjøper forsto at fortsatt bruk av dusjen uten at «boblene» ble utbedret kunne medføre følgeskader.

Nemnda er følgelig kommet til at kjøpers reklamasjon er for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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