

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-753

29.6.2026

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

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

Flere forhold – avvik ved sluk/bad – garasje – takstansvar – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-19.

En enebolig fra 1966 ble solgt «som den er» for kr 3,15 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.10.20. Boligen ble markedsført med en rekke oppgraderinger av nyere dato, men det ble også opplyst at deler av boligen hadde vedlikeholdsetterlep. Det ble opplyst om isolert dobbeltgarasje fra 2005, og nytt/oppusset bad, utført av faglærte og ufaglærte i 2016. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over avvik ved bad, varmepumpe, røranlegget/kloakkrenseanlegg og fukt/kondens i garasjen. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann hadde misligholdt opplysningsplikten, og at det samlede avviket var vesentlig. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til for sen reklamasjon, samt at risikopplysningene som ble gitt ved salget tilsa at det verken forelå en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel. Nemnda kom til at avvik ved bad/sluk og garasje utgjorde mangler, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 490 719, samt forsinkelsesrente fra 30 dager etter 24.8.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved bad (membran/sluk), varmepumpe, røranlegget/kloakkrenseanlegg, og avvik ved garasjen (fukt/kondens), jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig fra 1966.

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

Pen enebolig med tre garasjeplasser og basseng.

(...)

Boligen har et stort bad og en badstue i kjelleretasjen. I tillegg er det et wc-rom fra 2016 i første etasje. Badet, som ble pusset opp i 2016, er lekkert med store, lyse vegg- og gulvfliser. Det er gulvvarme og downlights.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Konklusjon tilstand:

(...)

Enebolig bygget i 1966. Isolert dobbel garasje bygget i 2005. Enkel garasje bygget 2011. Det er utført løpende vedlikehold av boligen:

Nåværende eier har utført.:

- Senket gulv i 3 rom i kjeller. Innredet 2 stk. soverom og stort bad/vaskerom.

- Lagt gipsplater på vegger og himling 1.etg. samt malt dette. Innfelt belysning i himling i flere rom.
- Bygget nytt wc-rom 1.etg.
- Montert nye inne-dører.
- Skiftet ut vannrør og avløpsrør innvendig i boligen i forbindelse med nytt bad/vaskerom i kjeller.

(...)

Bygning, generelt - Kjeller / Bad/vaskerom TG 1 (TG 2):

Beskrivelse: Rom: Bad/vaskerom i kjeller. Vegg: Keramiske fliser. Pusset og malt mur innvendig i skap.

Utstyr/innredning: Servantskap med heldekkende dobbel servant. Speilskap på vegg. Vegghengt wc, dusjvegger i glass og hjørnebadekar. Skyvedører/romdeler hvor varmtvannsbereder, vaskemasking og tørketrommel er plassert bak.

Oppvarming.: El-varmekabel i gulv.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Tilstand overflater: Overflater fra ca. 2016. Normal brukslitasje.

Membran: Opplyst av eier: Litex plater på vegger, antatt utført etter gjeldende krav.

Det ble ikke funnet synlig drenering fra vegghengt toalett. Ukjent sisterneløsning. Det fremkommer i mottatt dokumentasjon at det skal være drenering fra kasse rundt sisterne. Dette er ikke utført.(TG2)

Overflater på innvendige gulv - Kjeller / Bad/vaskerom TG 2:

Beskrivelse: Keramiske fliser. El-gulvvarme.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Fall: Ujevnt fall på gulv. Liten skjevhet(lavere gulv) ved varmtvannsbereder. Nedsenket gulv i dusjsone er tilnærmet flatt. Det ble målt ca. 2,5cm topp flis ved dør til topp slukrist i dusj.

smøremembran i gulv. Det ble observert synlig klemt mansjett i sluk. Det foreligger delvis dokumentasjon på utførelse/produkter. Bad/vaskerom delvis utført/bygget av eier selv.

Det ble funnet noen fliser i gulv med "bom" (løse fliser).

Luftbehandling, generelt - Kjeller / Bad/vaskerom TG 2:

Beskrivelse: Naturlig avtrekk via 2 stk. ventiler i yttervegg.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ventilasjon/avtrekk ikke funksjontestet av takstmann. Det anbefales mekanisk avtrekk fra bad/vaskerom.

(...)

Bygning, generelt - Kjeller / Badstue TG 2:

Beskrivelse: Badstue i kjeller.

Tre-tremmer på gulv. Trepanel vegger og himling.

Plassbygget sittebenker i treverk.

Ukjent oppbygning av vegger/himling. Det ble ikke lokalisert luftespalter rundt vegger/himling med hensyn til oppbygning som rom i rommet.

Manglende til-luftventil ved badstue-ovn. Ukjent avtrekk/lufteventil.

Tre-tremmer på gulv lagt direkte på betonggulv. Glipe mellom gulv og vegger.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Anbefaler nærmere undersøkelser vedrørende oppbygning av badstue. Anbefales og opprette tilstrekkelig ventilasjon til/fra rommet.

(...)

Isolert garasje:

(...)

Beskrivelse: Frittstående dobbel garasje. Bygningen er fundamentert med betongdekke til antatt fast grunn. Vegger i isolert trebindingsverk på ringmur av murte lettklinkerblokker. Vegger er utvendig kledd med stående trekledning. Liggende trekledning i gavler.

Innvendig er vegger og himling kledd med malte gipsplater.

Saltak konstruksjon i tre med loftsrom. Yttertaket er tekket med sort betongstein. Takrenner og nedløp i sort stål utførelse.

1 dobbel leddport i stål/aluminium med automatisk åpner. 1 gangdør i 5 speils heltre.

Innlagt strøm. Oppvarming i garasje med luft- luft varmepumpe.

Bygningen holder normalt god standard fra byggeåret med normal bruks- og værslitasje.

Garasje:

(...)

Beskrivelse: Frittstående enkel garasje. Bygningen er fundamentert med betongdekke til antatt fast grunn. Vegger i uisolert trebindingsverk på ringmur av murte lettklinkerblokker. Vegger er utvendig kledd med stående trekledning. Liggende trekledning i gavler.

Saltak konstruksjon i tre. Yttertaket er tekket med sort betongstein. Takrenner og nedløp i sort stål utførelse.

1 leddport i stål/aluminium med automatisk åpner. 1 gangdør med slett innside og sporfrest utside. 2 stk. vinduer i trerammer.

Innlagt strøm.

Bygningen holder normalt god standard fra byggeåret med normal bruks- og værslitasje.

Videre ble VVS gitt TG IU og TG 2 (rør gjennom kaldtloft), toalettrom ble gitt TG 1, og gulv på grunn ble gitt TG 2.

Det fremgår av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2016. Selger opplyser om å ha bodd i boligen siste 12 måneder før salget. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom er det krysset av for «nei». På spørsmål om det er utført arbeid på våtrom er det krysset av for «ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad» med følgende kommentar:

Firmanavn: R Rørleggerservice.

Redegjør for hva som er gjort og når: Nytt bad i 2016.

På spørsmål om tettesjiktet ble oppgradert og om arbeidet ble omsøkt hos kommunen er det krysset av for «ja». På spørsmål om kjennskap til problemer med vann/avløp eller om det er utført arbeid eller kontroll på vann/avløp er det krysset av for «nei». På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade eller om det har vært utført arbeid på disse bygningsdelene er det krysset av for «nei». På spørsmål om kjennskap til arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner er det krysset av for «ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad»:

Firmanavn: P Elektro AS.

Redegjør for hva som er gjort og når: Nytt sikringsskap i 2005 og kontroll 2015.

På spørsmål om boligen er innredet/bruksendret/bygget ut og om tiltaket er godkjent er det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

I kjeller var det bod men vi har bygget det til to sove rom med helt ny oppusset bad og kino.

Ja, vi har fått tillatelse fra kommunen for å bygge det.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 3 150 000 ved kjøpekontrakt signert den 15.10.20 og overtatt av kjøper den 2.12.20.

Etter overtakelsen har kjøper reklamert over ufagmessigheter ved bad, varmepumpe, røranlegget/kloakkrenseanlegg og avvik ved garasjen.

Når det gjelder kjøpers reklamasjoner viser vi til følgende tidslinje:

- Reklamasjon over feil på slukløsningen til badet, datert 17.12.20 og 19.2.21.
- Reklamasjon over lekkasje/fuktmerker på garasjen, datert 28.5.21.
- Reklamasjon over feil på varmepumpe, datert 28.6.24.
- Reklamasjon over skader på røranlegget, datert 26.7.24.

Kjøper innhentet flere fagkyndiguttalelser, bl.a. fra skadetakseringsfirma som i rapport av 23.6.21 uttalte:

Slukmansjett på bad:

Manglende bruk av membran på mansjett under klemring er mest sannsynlig feil utførelse, men for å være sikker må man enten innhente dokumentasjon som viser hvilken type mansjett som er brukt eller må det utføres trykktest/vanntest for kontrollere om membranen/mansjetten er tett. Sluk ved opplegget til vaskemaskinen er fra byggeåret. Membran, mansjett og klemring er ikke synlig.

Dette er avvik fra opplysninger som er gitt i salgsoppgaven.

Jeg anbefaler bruk av (...) for trykktest/kontroll av tetthet ved 2 sluk samt vurdering av evt. metode og kostnader/tilbud på utbedring.

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 122 734.

Lekkasje/fuktmerke fra garasjetaket:

Skadeårsaken er kondensering som følge av manglende/utilstrekkelig ventilasjon og luftlekkasjer via utett og uisolert loftsluke.

Medvirkende årsaken er ufagmessig utførelse av undertak med stedvis for dårlig overlapping mellom platene. Forholdet er synlig.

Tilstanden som nå er avdekket er etter min vurdering ikke påregnelig.

I tilstandsrapporten står det at garasjen holder normal god standard med normal bruks- og værslitasje. Dette stemmer ikke. Her er det flere avvik samt synlige fukt og soppskader på innvendige overflater og synlige utettheter i undertaket. Her er det nødvendig med omfattende utbedring for å unngå enda større skader.

Tilstanden som nå er avdekket kan etter min vurdering betegnes med TG3.

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 271 800.

Slukmansjett på bad:

Membran ved sluk i dusjen er mest sannsynlig utett. Det er avvik fra referansenivå. Membran ved sluk ved opplegget til vaskemaskinen er mest sannsynlig utett/mangler. Det er avvik fra referansenivå.

(...)

Forholdet med slukmansjett som ikke er påsmurt membran i dusjen er synlig for fagmann, og var synlig på salgstidspunktet. Forholdet med sluk uten synlig membran ved opplegget til vaskemaskinen er synlig. Ut ifra bildene i salgsoppgaven kan det se ut som at sluket var skjult av vaskemaskinen.

Sluk i dusjen. Mansjett er ikke påsmurt med membran under klemring. Dette er mest sannsynlig avvik fra monteringsanvisning. Vanntest/trykktest anbefales utført.

Sluk ved opplegget for vaskemaskinen. Dette sluket ser ut til å være fra byggeåret. Mansjett/membran og klemring er ikke synlig.

(...)

Lekkasje/fuktmerke fra garasjetaket:

(...)

Skadeårsaken er kondensering som følge av manglende/utilstrekkelig ventilasjon og luftlekkasjer via utett og uisolert loftsluke. Medvirkende årsaken er ufagmessig utførelse av undertak med stedvis for dårlig overlapping mellom platene.

(...)

Manglende ventilering av garasjen samt utett og uisolert utførelse av loftsluke har ført til kondensering med påfølgende fuktskader på overflater og undertaket. Ufagmessig montering av undertak har ført til større utvikling av skader som følge av kondens og inntrengning av nedbør.

Avvik ved varmepumpe ble dokumentert i servicenotat av 21.12.23 og faktura av 6.7.23.

Foretaket har redegjort for forklaringen fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten:

Takstmann O, som utarbeidet tilstandsrapporten, har opplyst at den manglende dokumentasjonen på badet medfører at han ikke kan konkludere om mansjett skulle vært påført membran eller ikke. Bakgrunnen for dette er at det finnes mansjetter som ikke krever påsmurt membran da de er tette i seg selv. Dette underbygges av takstmann K's sine uttalelser i rapporten av 23.06.2021. K. skriver på side 2 og 6 at man må avdekke hvilken type mansjett som er brukt for å avklare hvorvidt det foreligger en konstruksjonsfeil ved dette sluket.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at det foreligger opplysningssvikt fra både selger og selgers takstmann når det gjelder garasjen og badet. Videre mener kjøper at boligen samlet sett er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne forvente etter avtalen. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent, og vist til at reklamasjonsfristen uansett ikke kan påberopes, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 490 719, samt forsinkelsesrente fra 30 dager etter 24.8.21, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Foretaket har særlig vist til at det ble gitt risikopplysninger om badet, og at det er uavklart hvorvidt membranløsningen er feil. Videre har foretaket påpekt at fuktskadene i garasjen kan ha oppstått etter takstmannens befaring og at vurderingen av garasjen uansett var begrenset. Når det gjelder varmepumpen og røranlegget har foretaket anført at det utvilsomt er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Videre mener foretaket at kjøper ellers ikke kan gjøre kravet gjeldende pga. passivitet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det var reklamert for sent over avvik ved varmepumpe/rør, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og viste til at forholdet ble avdekket i 2023, og at reklamasjon ble fremsatt først sommeren 2024. Videre kom sekretariatet til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil/ufagmessigheter tilknyttet bad (membran/sluk), varmepumpe, røranlegget/kloakkrenseanlegg og avvik ved garasjen (fukt/kondens), jf. (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det er reklamert for sent over mangler ved varmepumpen og røranlegget, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det vises til sekretariatets drøftelse på disse punktene, som nemnda slutter seg til. Nemnda kan ikke se at avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger feil/ufagmessigheter ved badets membran/sluk, er nemnda kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

I tilstandsrapporten var det opplyst at det var «observert synlig klemt mansjett i sluk» og at det var smøremembran i gulv. Videre var det opplyst at det «foreligger delvis dokumentasjon på utførelse/produkter», samt at bad/vaskerom var delvis utført av selger selv. I egenerklæringsskjemaet var det krysset av for at badet var nytt i 2016, og at det var utført både av faglærte og ufaglærte/egeninnsats. Som firmanavn var R Rørleggerservice oppgitt.

Det ble innhentet en befæringsrapport 23.6.21 fra skadetakseringsfirma, hvor det fremgår:

Slukmansjett som er brukt ved sluk i dusjen, ser ut til å være utført av tynn fiberduk uten forsterkning med tett «gummi». Bruk av den type mansjetter forutsetter bruk av smøremembran på hele mansjetten før påmontering av klemring mot sluk. Ved befaring registrerte jeg at mansjetten ikke er påsmurt membran ved klemring. Manglende bruk av membran på mansjett ved og under klemring er mest sannsynlig feil utførelse, men for å være sikker må man enten innhente dokumentasjon som viser hvilken type mansjett som er brukt eller må det utføres trykktest/vanntest for kontrollere om membranen/mansjetten er tett.

Når det gjelder tett avløp/sluk ved vaskemaskinen så er ikke dette kontrollert av meg ved befaring. Det eneste jeg kan se er at sluket her er gammelt og mest sannsynlig fra byggeåret. Membran, mansjett og klemring er ikke synlig. Dette er et avvik fra opplysninger som er gitt i salgsoppgaven hvor det står at avløpsrør (sluk er å anse som en rørdel) ble skiftet ut i 2016 og det er synlig mansjett/membran ved klemring.

(...)

Forholdet med slukmansjett som ikke er påsmurt membran i dusjen er synlig for fagmann, og var synlig på salgstidspunktet.

Forholdet med sluk uten synlig membran ved opplegget til vaskemaskinen er synlig.

Ut ifra bildene i salgsoppgaven kan det se ut som at sluket var skjult av vaskemaskinen.

Konklusjonene i befæringsrapporten støttes også av Ifs Boligsjekksrapport etter befaring i mars 2021 og disse legges til grunn for nemndas vurdering.

Ut fra de forhold som er avdekket i de to fagkyndige rapportene, finner nemnda at det er gitt ufullstendige opplysninger ved salget om slukenes beskaftenhet. Selv om sluket under vaskemaskinen ikke var synlig/tilgjengelig for takstmannen under hans befaring, må det legges til grunn at selger var kjent med at sluket ikke var nytt i 2016. Videre må det legges til grunn at forholdet med slukmansjetten på sluket i dusjen var synlig ved takstmannens befaring. Gitt opplysningene i egenerklæringsskjemaet, måtte kjøper kunne legge til grunn at i alle fall rørarbeidene (inkludert monteringen av sluk) var gjort av faglærte.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 på dette punktet, da lovens innvirkningsvilkår også er oppfylt.

Nemnda er også kommet til at det foreligger en vesentlig mangel når det ses hen til både baderommets og garasjens tilstand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. De samlede utbedringskostnadene utgjør klart mer enn 5-6 % av boligens kjøpesum på kr 3 150 000.

Ut fra opplysningene ved salget, var det etter nemndas syn upåregnelig for kjøper at det var slike mangler ved baderommets sluk som det er redegjort for over. Det var etter nemndas syn også upåregnelig at det forholdsvis kort tid etter overtakelse av boligen, ble avdekket lekkasjer og fuktmerker i garasjetaket. Garasjen var omtalt og fremstår som vurdert i tilstandsrapporten, hvor det var opplyst at den holder normalt god standard fra byggeåret 2005. Det var også fastsatt en teknisk verdi for garasjen.

Nemnda legger til grunn den skadeårsak som er påpekt i befæringsrapport 23.6.21 fra skadetakseringsfirma, hvor det heter:

SKADEÅRSAK:

Skadeårsaken er kondensering som følge av manglende/utilstrekkelig ventilasjon og luftlekkasjer via utett og uisolert loftsluke.

Medvirkende årsaken er ufagmessig utførelse av undertak med stedvis for dårlig overlapping mellom platene.

SKADEÅRSAKSBEKRIVELSE:

Garasjen i 1. Etasje er oppvarmet og isolert. I forbindelse med bruk/parkering av våte biler tilføres det til tider store mengder vann/fukt i luften. Det er ikke etablert tilstrekkelig ventilasjon som sørger for at fuktig luft blir ført ut av rommet/bygget. Dette fører til at fuktigheten trekker inn i overflatene i garasjen, kondenserer og det oppstår svelleskader og svertesopp.

Fuktig luft trekker også opp til loftet via utett og uisolert loftsluke og kondenserer på kalde overflater av undertaket og takkonstruksjonen.

Undertaket er av type trefiberplater, noe som gjør at det sveller og utvider seg som følge av fuktbelastning. Manglende utførelse av montering av platene med stedvis for dårlig overlapping i skjøtene har ført til at flere av platene har løsnet fra takstolene og det har oppstått store og synlige utettheter.

I forbindelse med slagregn og snøsmelting er det normalt at noe vann/nedbør kan komme innunder takstein. Undertaket må derfor alltid være tett.

Skader på undertaket fører til at nedbør renner inn i fører til fuktskader på gulv på loftet og himling med isolasjon og gipsplater i 1. Etasje.

Ingen synlige skader eller utettheter på takstein er registrert ved befarings.

Etter en samlet vurdering er nemnda altså kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, da det må anses som upåregnelig for kjøper at det ville påløpe så vidt høye utbedringskostnader knyttet til bad/sluk og garasje så vidt kort tid etter overtakelse.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. De samlede utbedringskostnadene for de to forholdene utgjør i underkant av kr 400 000. Det må gjøres et visst standardhevingsfradrag ved utmålingen av prisavslaget, og nemnda er kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 300 000. Kjøper har også krav på forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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