

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-787

30.6.2026

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

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

Flere forhold – avvik ved bad og taklekkasjer – uriktig opplysning om membran – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, 4-12 og 4-19.

En enebolig med utleiedel oppført i 2001, med garasje oppført i 2002, ble solgt for kr 3,8 mill. i desember 2021, med overtakelse i mai 2022. Kjøper flyttet først inn i eiendommen, som de bruker som fritidsbolig, i desember 2022. I tilstandsrapporten ble det opplyst at badene var fra byggeår, og at det måtte påregnes oppgraderinger. Utstyr for sanitærinstallasjoner på bad ble gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst at badet hadde plastsluk med synlig membran og klemring, at det var bom i enkelte fliser i dusjnisen, løs slukrist, en sprukket flis i gulv i dusjnisen i leiligheten, samt at det var behov for fugging rundt slukrister på begge bad. Om garasjen ble det opplyst at bygningen var normalt godt vedlikeholdt, uten avvik av vesentlig betydning. Takkonstruksjon og takteking ble gitt TG 1. I egenerklæringen ble det bl.a. opplyst om faglært og ufaglært arbeid på bad, og at alt arbeid var utført før innflytting i 2001. Det fremgikk bl.a. at tettesjikt/membran/sluk ikke var oppgradert/fornytt, og at selger ikke var kjent med bl.a. sopp/råteskader. Videre fremgikk det at selger heller ikke var kjent med utettheter eller arbeider utført på garasje. Kjøper reklamerte over flere forhold ved eiendommen, bl.a. råteskader og sprekk i fliser på badet i hybelen, konstruksjonsfeil på bad i hovedboligen, samt lekkasje fra tak på garasjen, hovedboligen og utleiedelen. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at selger ikke har hatt kjennskap til vannlekkasjen som skjedde etter overtakelsen, samt at kostnadene for totalrenovering av badet var påregnelige. Nemnda kom til at det var gitt uriktige opplysninger om membran på bad, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 811 145, med tillegg av forsinkelsesrenter fra den 25.11.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum, som en følge av:

- Avvik ved bad i utleiedel med følgeskader i stue og kjøkken
- Avvik ved bad i hovedhuset
- Lekkasje i garasjetak
- Lekkasje i tak i hovedbolig
- Lekkasje i tak i utleiedel

Twisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig m/utleiedel i Innlandet, oppført i 2001. Garasje oppført i 2002.

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

(...) Garasje med en biloppstillingsplass samt lagringsrom/hobbyrom og badstue. (...)

(...) Leiligheten har egen inngang. (...) Det ble registrert en sprukket flis i gulv i dusjnisen i leiligheten. Behov for fuging rundt slukrister på begge bad. (...)

Det må regnes med noen oppgraderinger for å få dagens standard.

I tilstandsrapporten ble bl.a. følgende konkludert om tilstand:

Boligen er normalt godt vedlikeholdt og holder en god standard mht materialvalg og utførelse. Badene/våtrommene er fra byggeåret og det må påregnes oppgradering. Det ble ikke registrert negative avvik av vesentlig betydning..

Takkonstruksjon ble gitt TG 1. Det ble opplyst at tak var oppført i trekonstruksjon, og at det ikke ble registrert negative avvik. Taktekking ble gitt TG 1. Det ble bl.a. opplyst at «Utvendig tak ble kun sjekket fra bakkenivå. Det ble ikke registrert avvik av betydning».

Om VVS ble bl.a. følgende opplyst:

Utstyr for sanitærinstallasjoner – TG 2

Beskrivelse: Bad/wc har nedsenket badekar, dusjnise med glassdør, toalett og baderomsinnredning m/ heldekkende servant og u. skap, samt sideskap og speil. Spalte i gulvramme til dusjnise for å lede vann fra baderomsgulv til sluk i dusjnisen. (...) Leiligheten har bad med toalett, dusjnise, baderomsinnredning med benkeplate i laminat, nedfelt servant og u. skap med speile over. OSO varmtvannsbereder på 200 liter fra 2002 og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Badet har plastsluk med synlig membran og klemring. Det ble registrert boom i enkelte fliser i dusjnisen, samt løs slukrist. Avtrekksventiler på våtrom og lufftespalter mellom dørblad/terskel for tilluft. Det ble registrert en sprukket flis i gulv i dusjnisen i leiligheten. Behov for fuging rundt slukrister på begge bad. Middels levetid for flislagte bad er 15 - 20 år. Våtrommene er fra byggeåret og alder er bestemmende for TG.

Om «Garasje m/bod og badstue» ble bl.a. følgende opplyst:

Beskrivelse: Bygningen er oppført med støpt plate på stabile, bærende masser og uisolert/isolert reisverk. Bygningen er utvendig kledd med liggende villmarks panel. Saltak som er oppført i trekonstruksjon og tekket med takstein. Behandlet leddport. Bod/hobbyrom i forlengelsen av garsjen er isolert. Badstuen ser oppført i isolert reisverk på støpt betongplate. Gulv i badstuen er belagt med fliser. Glassdør inn til badstuen fra "omkleddingsrom".

Tilstandsvurdering: Det settes ikke TG for bygningen generelt, men bygningen er normalt godt vedlikeholdt, uten avvik av vesentlig betydning.

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2001, og hadde bodd der i 20 år, herunder de siste 12 månedene. Selger svarte på bl.a. følgende spørsmål:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Nei.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: S.O. AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Alt før innflytting i 2001

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Nei

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja. Samlet byggesøknad

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Nei

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Svar: Nei

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

Svar: Ja. Utleiedel ca 65 m2

Boligen ble solgt «som den er» for kr 3,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.12.21, og overtatt av kjøper den 8.5.22.

Kjøper har opplyst at hun bruker huset som fritidsbolig, og derfor ikke flyttet over tingene sine før i desember 2022, og at det i perioden før dette ble malt i huset. Ifølge kjøper var det først julen 2022 hun oppholdt seg over en lengre periode i boligen, og det var da hun oppdaget de første avvikene ved boligen.

Kjøper reklamerte over en rekke forhold den 23.12.22, herunder diverse avvik ved el-anlegg på kjøkkenet, vaskerommet og badet, utelys som ikke fungerte, lekkasje i garasjen med ukjent skadeårsak, at leietaker hadde opplyst om lekkasje fra hustaket på utleiedel, avvik ved ventilasjonssystemet, setningsskader og skjevheter i hovedhuset og utleiedelen, manglende fall til sluk på badet, mistanke om at det var setningsskader på badet som medførte skjevheter, og avvik ved røropplegget under badekaret, hvor det var uvisst om røropplegget var forskriftsmessig.

Ifølge kjøper oppdaget hun, etter at leietaker i hybelen ga henne beskjed, at det var råteskader på badet i hybelen. Kjøper kontaktet deretter sin husforsikring, Fremtind Forsikring, som engasjerte takstfirma V. for en befaring den 31.5.23. Fra skaderapport datert 13.6.23 hitsettes:

Øvrig informasjon om objektet

Bolighuset er oppført med hoveddel og utleiedel. Utleiedel består av stue/ kjøkken, vindfang, 2 soverom og bad med dusjnise. Bygningsdeler er fra byggeår. Badet er bygd med fliser på gulv og sokkel. I dusjnise er det fliser også på vegg. Det dusjes rett mot vegg gulv. Sjekk i sluk og bak løsnet flis på vegg viser ikke rester eller tegn til membran. Det kan slik sett se ut som badet er bygd uten membran og tettesjikt. Vegger over sokkelfliser har våtromstapet. Dusjnise er bygd på motsatt side av vegg i kjøkken. Stue og kjøkken henger sammen i et rom.

(...)

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Skadeårsak er utett våtrom. Vann fra dusjing har trukket inn i vegg og har over tid fuktet opp vegg og gulv i tilstøtende rom. Bakenforliggende årsak er byggemåte sammen med slitasje. Det er ikke synlig membran løsning i sluk. På løs veggflis i dusjnise er det vanskelig å tyde at det er membran. Vann fra utett våtrom har seget ut i vegger i badet og ut i vegg og gulv i kjøkken og stue. Utetthet i våtrommet har pågått over noe tid. Utviklingstid fuktskade er vurdert til minimum 5 år.

(...)

Når oppstod skaden

(...) Utviklet skade. Skadedato er tidspunkt kunden oppdaget forholdet. Kunden hadde kontaktet håndverker for mulig renovering av badet. Håndverker oppdaget skaden i forbindelse med befaring av badet.

(...)

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

For å forhindre nye skader i bygget må bad/ våtrom utbedres med total renovering. Det anbefales da at byggemåte utføres på måte som fører til at badet tilfredsstiller krav til våtrom. Kostnader til forbedringer er ikke medtatt i kalkulert utbedringskostnad.

Skadeomfang

Skadeomfang følgeskade etter utett våtrom er skadet gulv kjøkken/ stue på ca 30,5 m². Det er målbar fukt i deler av gulvet og svikt ved gange i noen områder. Sannsynligvis skade på tilfarere. Det er fuktskade i vegg mellom bad og kjøkken med areal på ca 7 m². Ved befaringen er det tydelig lukt av fukt og treverk som har vært utsatt for fukt over noe tid. Ut fra svikt og målinger kan noe av innebygd treverk ha råteskade. Dette avdekkes først når vegg og gulv åpnes.

I arbeidsplan fra Fremtind er kostnadene til utbedring av kjøkken, stue og tørking beregnet til kr 178 176,74.

Kjøper fremsatte følgende nye reklamasjon overfor foretaket den 2.6.23:

Viser til tidligere innsendt reklamasjon som opprettholdes. Kjøper har gjort ytterligere undersøkelser på våtrommene. Det er avdekket råde på badet i hybelen og det er usikkert om det er liknende skade på badet i hovedbygget. I tillegg har det sprukket opp i flisene, se vedlagte bilder. Videre er det avdekket at årsaken til lekkasjen i garasjen sannsynligvis er som følge av manglende papp under takstein. Det bes om kommentar fra selger samt opplyst om det er samme konstruksjonsfeil på hovedhuset.

Forholdet ble ifølge kjøper ikke dekket av Fremtind. Kjøper har opplyst at følgeskadene i utleieboligen er utbedret av byggfirma B., og at de totale kostnadene kom på kr 108 459 inkl. mva. Det er fremlagt ordrebekreftelse fra faktura fra Maxbo datert 29.9.23 på kr 19 866 for gulv og lister, samt faktura fra byggfirma B. datert 5.1.24 på kr 88 593 for riving/sparkling og legging av gulv. Videre har kjøper opplyst at utbedring av selve skadeårsaken, herunder lekkasjen på badet i utleieboligen, beløp seg til kr 293 556 inkl. mva. Kjøper har fremlagt to fakturaer fra byggfirma B., hvorav den ene datert 6.11.23 på kr 62 500 for «Arbeid/ Materiell», og den andre datert 10.1.24 på kr 56 250 for «Snekkerarbeid. Fastpris bad.» Det er også fremlagt faktura fra rørlegger O. datert 26.12.23 på kr 69 498, og kreditnota fra samme firma datert 5.7.23 på kr 29 754. I tillegg er det fremlagt faktura fra el-firma E. datert 31.12.23 på kr 44 509,03, samt ordrebekreftelser på bestilling av fliser fra N AS datert 7.6.23 på kr 1 027,36 og datert 4.7.23 på kr 13 810,47, samt faktura fra N AS datert 9.10.23 på kr 14 587 inkl. mva. for fliser.

Kjøper har opplyst at montering av utelamper ikke inngår i saken og har innhentet uttalelse fra el-firma E i e-post av 29.10.24, hvor pris for reparasjon og montering av utelampe på stolpe er spesifisert til kr 3 719. Ifølge kjøper skal dette beløpet trekkes fra kravet, slik at de totale kostnadene for følgeskader på kjøkkenet og utbedringer av badet på hybelen beløper seg til totalt kr 398 296.

Etter at hybelen var utbedret engasjerte kjøper byggfirma L. for en uttalelse knyttet til merarbeider i forbindelse med utbedring av vannskade på badet i utleiedelen. Fra byggfirma L. sin uttalelse hitsettes:

Det ble av byggfirma B. på befaring 13.05.2023 ytret bekymring for at det var manglende membran og tettesjikt i dusj/våtsoner i badet – noe som også er antatt av takstfirma V. sin rapport av 13.06.2023.

Det viser seg at antakelsene stemmer og at det var manglende membransjikt i badet.

Takstfirma V. har i tillegg målt fukt i deler av gulvet og svikt ved gange/befaring av våtrommet.

UTBEDRINGSARBEIDER:

Våtrom/bad:

Våtrommet er totalrenovert med utskifting av råteskadene bygningsdeler i bakenforliggende konstruksjoner.

Delevegg mellom kjøkken og bad ble revet pga. råteskader og stor skjevhet.

Videre er det etablert nye tettesjikt av membranplater med tilhørende smøremembran og flislagte overflater.

Våtrommet ble gjenoppbygget for å tilfredsstille dagens krav til våtrom, hhv. ihht. TEK17.

Stue/kjøkken:

Stue/kjøkkengulv og kjøkkeninnredning ble i sin helhet fjernet før videre arbeider.

Underlaget var av en slik kvalitet at dette måtte avrettes før videre arbeider kunne fortsette. Det ble måle høydeavvik med verdier fra -17 mm til + 20 mm = 37 mm tolleranseavvik total fra laveste til høyeste punkt på gulvet.

Ifm. istandsetting måtte gulvet avrettes for å oppnå et akseptabelt nivå, før legging av ny laminat.

Delevegg mellom bad og kjøkken ble revet og erstattet med ny, pga. skjevheter og råteskader. Det ble også målt fukt i deler av gulvet og svikt ved gange som takstfirma V. avdekket på befaring 31.05.2023, da de var på besiktigelse. (Se side 5 i deres rapport).

Det ble også montert nytt kjøkken.

KONKLUSJON:

Underlaget var av en slik kvalitet at det sees usannsynlig at dette er utført av faglærte.

Kjøper innhentet også en rapport fra byggfirma LB. datert 21.5.24, vedrørende mulig konstruksjonsfeil på bad og lekkasje fra tak på garasjen. Fra rapporten hitsettes:

Årsak/omfang

Eier kjøpte boligen høst/vinter 2021. Det har vært vannskade i utleielighet, som har ført til at det ble påvist at det ikke har blitt brukt membran ifm. bad. Det ble da mistenkt at det heller ikke var brukt membran på bad i hoveddel. Deler av dusjsone var pigget opp før befaring, med innsyn til rupanel enkelte steder. Entreprenør som har stått for inngrep i dusjsone har også kommet med en uttalelse i den forbindelse. Det har vært lekkasje inn i garasje i uisolert del (ved biloppstillingsplass).

Bad hoveddel:

Det er hensyntatt at bad er bygget etter tek 97, som var gjeldende standard ved oppføring i 2001.

Tilstandsrapport etter NS 3424 ble brukt ifm. salg av bolig i 2021, en standard som langt på vei hensyntar de samme punkt som i NS3600 (dagens standard), men noe mindre detaljert.

(...)

Lekkasje i garasje:

Det ble påvist lekkasjer i tak for garasje. Det er tydelige fuktskjolder i møne for undertak. Undertaksplater er montert uten tilstrekkelig tetting i toppen ved mønekam. Snødrev vil kunne komme inn mellom mønepanner og takstein, for deretter å smelte ved varmegrader og da renne ned i rom under takteking. Det vil kunne føre til en mindre vannmengde inn i området under mønet. I dette tilfellet ble det ikke påvist synlige skader etter vanninntrengning, kun noe fuktskjolder på undertak og takverk.

(...)

Konklusjon

Bad i hoveddel etablert i 2001 hadde åpnet deler av dusjsone ved befaring. Det ble påvist mangelfulle og noe ufagmesige membranarbeider og feil fallforhold (motfall) på deler av gulv. Slik badet med dets installasjoner er laget, var det (etter tek 97) påkrevd med fall mot sluk på hele gulv. Det er sannsynlig at krappe motfall (fall bort fra sluk) og sprekker i fuger, har oppstått etter at badet ble utført. Mangelfull påførelse av smøremembran i åpnet dusjsone og manglende mansjett mot sluk ble påvist. Det kan ikke påvises fuktskader på bad, men kan heller ikke utelukkes uten ytterligere inngrep. Ved utbedring av badet etter påvist mangelfulle membranarbeider og feil fallforhold, vil det omhandle både gulv og veggflater i sin helhet.

Himling med downlights, deler av røropplegg, deler av el-opplegg og innredninger/installasjoner vil kunne gjenbrukes.

Lekkasje fra tak i uisolert garasje skyldes manglende tetting i mønet. Utvendig stein og lekter må demonteres i mønet/øverst på utvendig takflate og egnet duk må monteres forskriftsmessig. Utvendige stein og lekter kan monteres. Det ble ikke påvist skader, kun fuktskjolder innvendig i garasje.

Kalkulasjon

Utbedring/renovering av bad i hoveddel:

(...)

Sum eks. mva. Kr 213 000,-

Utbedringer for tak i garasje:

(...)

Sum eks. mva. Kr 22 000,-

Kjøper har også innhentet et tilbud fra byggfirma B. datert 10.4.24 på kr 350 000 for renovering av badet i hovedboligen.

Kjøper har i tillegg opplyst at det var en lekkasje fra taket både tilhørende hovedhuset og utleiedelen, som ble utbedret av takstfirma V. for hhv. kr 10 000 inkl. mva. og kr 10 395 inkl. mva., totalt kr 20 395 inkl. mva. Ifølge kjøper hadde leietakeren informert om lekkasjen i taket på utleiedelen, samt at selger var kjent med dette. Det er fremlagt fakturaer fra takstfirma V. datert hhv. 4.4.24 på kr 10 395,05 for plate til pipebeslag og membran, og datert 19.6.24 på kr 10 000 for pipebeslag.

Kjøper har bestridt foretakets anførsel om at det ikke var krav om membran i vegger på oppføringstidspunktet i 2001, og har vist til at det av teknisk forskrift som gjaldt på oppføringstidspunktet fremgår at vegger og bakenforliggende konstruksjoner skal utføres med vanntette overflatematerialer. Videre la kjøper i e-post av 1.3.26 ved e-post fra sin leietaker datert 28.2.26, hvor leietakeren uttaler følgende:

Hei dette er det eg kan huske problem med att det dryppet vann fra pipen begynnet 2015-2016 nor det regnet mer en ca 1 time eg sa ifra MANGEN GANGER. Problem med dusjen badet, det eg kan huske er att eg la merke på att veggen i dusjen begynnet å bulet ut var seint 2018 tidlig 2019 eg sa ifra så fort eg oppdaget det han sa det bør eg få sett på det gikk ca 6 måneder han hadde ikkje vært å se på så eg spurte nor han skal få sett på badet mitt han sa ganske snart sa han han kom aldri å se på det eg spurte ha 2 eller 3 gangen til så låg han huset ut til salg så eg spurte han ein siste gang hadde ikkje smart å få sett på badet og pipen eg skal ærlig si eg husker ikkje

Ifølge foretaket har selger ikke hatt kjennskap til vannlekkasjen før etter overtakelsen. Foretaket opplyser at selgers kommentarer til reklamasjonen var at arbeider på begge bad ble utført i 2001, for 22 år siden, at utførelsen var etter normer fra den gang, at hybel og hybelhus ble bygget i samme år med lik utførelse, og at sprekker i flis var normalt etter såpass lang tid. Selger skal også ha kommentert at garasjen består av tre deler, at både badstue og bod er isolert med papp og isolasjon mot taket, samt at selve garasjen er en kald garasje uten noen form for isolasjon/papp. Selger skal i tillegg ha opplyst at hovedhuset var utført etter alle regler/normer fra den gang.

Foretaket har videre opplyst at selger hadde forklart at han ble informert om en liten lekkasje ved pipe, og at denne ble reparert av servicefirma A. Det er fremlagt faktura fra servicefirma A. datert 21.8.18, på kr 3 225 for reparert lekkasje pipe/tak. Selger opplyste at han ikke var kjent med utetthet og fliser som buler i dusjen.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper har i hovedsak vist til at ettersom arbeid på bad ble opplyst utført med faglært og ufaglært innsats, har

selger utført deler av arbeidet ved badene, og måtte derfor kjenne til at det ikke var membran og tettesjikt. Kjøper ble informert om lekkasje fra taket på hybelen fra leietaker, som hadde fortalt at selger var kjent med lekkasjen. Utbedringskostnadene på kr 799 754 utgjør 21 % av kjøpesummen, manglene ved boligen skyldes konstruksjonsfeil fra byggeåret, og det kunne forventes at badet var i samsvar med tilstrekkelig byggeskikk og TEK 97. Det kunne forventes at garasjen hadde en normal standard som var godt vedlikeholdt. Kjøper har bestridt at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 811 145, samt forsinkelsesrenter fra den 25.11.23.

Forsikringsforetaket har anført at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Kjøper reklamerte seks måneder etter overtakelsen på at badene måtte oppgraderes, til tross for opplysninger ved salget om at badene var fra byggeår og det måtte påregnes oppgradering. Forholdet kan ikke påberopes som mangler, da det ble gitt tydelige opplysninger om at bad måtte oppgraderes og var gjort delvis ufaglært, jf. avhl. § 3-10 første ledd. Foretaket har i alle tilfeller bestridt at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Foretaket har særlig vist til at selger ikke hadde hatt kjennskap til vannlekkasjen før etter overtakelsen, og at det på tidspunkt for arbeidene på badet i 2001 ikke var krav om membran i vegger. Grunnet en rekke risikoopplysninger om badene og at alminnelig levetid på bad var utløpt, måtte kjøper forvente å totalrenovere bad, og evt. følgeskader var påregnelige.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum, og fant det dermed ikke nødvendig å ta stilling til om det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets konklusjon om at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-7 i saken og kan i all hovedsak tiltre begrunnelsen som er gitt. Nemnda har merket seg den fremlagte e-posten fra selgers leietaker, men ser samtidig at selger bestrider at det ble gitt beskjed om slik lekkasje. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og det er vanskelig å gå inn i rene troverdighetsvurderinger utelukkende på bakgrunn av dokumentene i saken. Skriftlige erklæringer som har blitt til i sakens anledning har også etter nemndspraksis noe lavere bevisverdi enn mer tidsnære dokumenter. Heller ikke ellers fremkommer det noe i nemndsansmodningen som stiller spørsmålet om tilbakeholdte opplysninger i et annet lys.

Nemnda kan også tiltre sekretariatets vurdering av at det ikke er grunnlag for mangel etter (tidl.) avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig med sekretariatet i at det kvalitative elementet i vesentlighetsbestemmelsen vanskelig kan anses oppfylt, gitt de risikoopplysningene som ble formidlet om boligen. Heller ikke her fremkommer det noe nytt i nemndsansmodningen som rokker ved nemndas syn.

Nemnda vil likevel bemerke at den anser det sannsynliggjort å foreligge mangel etter avhl. § 3-8 for uriktige opplysninger om membranen på de to badene. Også sekretariatet har tatt opp dette under sin drøftelse av avhl. § 3-9 andre punktum:

Sekretariatet har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med i herværende sak. Selv om det ble opplyst om membran på bad, og dette iht. det dokumenterte viste seg å ikke medføre riktighet for badet i utleiedel og med delvis riktighet for badet i hovedboligen, var det uavhengig av dette uansett påregnelig at det ville bli behov for utbedring av badene.

Slik nemnda oppfatter det, var det ikke membran i vegg og gulv på bad i utleieleiligheten. Det var i tillegg mangelfull bruk av membran på bad i hovedboligen. Opplysningen som eksplisitt ble gitt i tilstandsrapporten var at «Badet har plastsluk med synlig membran og klemring». Nemnda oppfatter at de to badene er slått sammen i tilstandsrapporten. Kjøpers forventning om membran må derfor gjelde begge badene. Selv om badene var oppgitt å være fra byggeåret, og det ble opplyst om oppgraderingsbehov, anses membran på bad en såpass sentral opplysning at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-8 andre ledd også må anses oppfylt.

Prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd må fastsettes helt skjønnsmessig, all den tid det ikke fremkommer direkte fra de fremlagte pristilbudene hva ny membran vil koste. Det må uansett foretas et betydelig fradrag for standardheving/forlenget levetid. Nemnda finner at prisavslaget passende kan settes til kr 50 000.

Nemnda tilføyer at den ikke kan se det er reklamert for sent i saken.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også, jf. renteloven § 2.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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