

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-788

30.6.2026

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

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

Skjevheter/kul i stuegulv – vond lukt på bad – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

Et rekkehus oppført i 1982 ble solgt for kr 4,9 mill., og overtatt av kjøper den 2.12.24. I tilstandsrapporten ble badet i underetasjen i hovedsak gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»). Det var opplyst at badet var pusset opp i 2005 ved egeninnsats, men med hjelp av faglærte. Innvendige overflater ble gitt TG 1, og det var opplyst at de fleste gulv var skiftet i 2005. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en stor kul i stuegulvet, samt vond lukt fra badet i underetasjen. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at det ikke var grunnlag for opplysningssvikt og at det heller ikke forelå et avvik fra forventbar stand. Nemnda kom til at det forelå mangelsansvar, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 648 250, egenandel advokatutgifter på kr 4 000, og forsinkelsesrente fra 26.9.25.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjevheter/kul i stuegulvet og vond lukt fra bad, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er et rekkehus på Østlandet oppført i 1982.

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

Flott, familievennlig enderekkehus m/solrik hage og 2 terrasser - Garasje - 2 bad - Attraktiv beliggenhet

I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst følgende om badet i underetasjen:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år. Badet er pusset opp i 2005. Rommet er pusset opp som egeninnsats med hjelp av faglærte opplyser eier.

Overflater vegger og himling ble gitt mørk TG 2, og takstmannen opplyste:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Overflater gulv på bad ble gitt mørk TG 2, og takstmannen opplyste:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 16mm. Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert. Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det ble foretatt vanntest ved fullt trykk på dusjen. Det ble da registrert at vann brer seg noe utover gulvet, men trekker seg gradvis tilbake. Tilnærmet flatt på utsiden av dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig at sluket renses jevnlig for at det skal ha optimal effekt. Våtrommet har fungert med dette avviket for nåværende eier. Ved oppussing må det være fokus på korrekt fallforhold og høydeforskjell. Basert på alder og byggemåte må det forventes oppussing innen rimlig tid.

Sluk, membran og tettesjikt ble gitt mørk TG 2, og takstmannen opplyste:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Badekar koblet med avløp til sluk. Veggmembran er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er synlig bruk av membran i gulvet ved sluket, men ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstantere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membranen fra oppussingsår. Dette var heller ikke et krav den gang. Det antas at sluk ikke ble skiftet ved oppussing.

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.

Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig. Etter så lang tid vil dette være vanskelig å oppdrive. Basert på alder og byggemåte må det forventes oppussing innen rimlig tid.

Tilliggende konstruksjoner våtrom ble gitt mørk TG 2, og takstmannen opplyste:

Det er ikke foretatt hulltakning da det er tilgang til baksiden av badekar via luke under trapp. Her ble det ikke registrert klare symptomer på fuktproblematikk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert lapping av gips og bruk av forskjellig matriell. Utførelsen kombinert med alder gir en noe forhøyd risiko.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må forventes oppussing på sikt. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Innvendige overflater ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste:

Gulv: Fliser og laminat.

Flere gulv er skiftet i 2005 iflg eier.

(...) Normal standard og slitasje.

Under punktet «Overflater – 2» bemerket takstmannen bom i fliser registrert ved stikk kontroll.

Etasjeskille/gulv mot grunn ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste:

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt dekke til grunn.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter er å forvente og blir ikke omtalt.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger har eid boligen siden 2002. Selger krysset av for at arbeid på bad var utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad, og opplyste:

Arbeidet utført som egeninnsats med hjelp fra venner som er faglærte

(...) Det er lagt membran på begge bad

Selger opplyste også om andre arbeider på boligen som var utført som egeninnsats med hjelp fra faglærte venner, herunder bl.a. arbeid på el-anlegg og terrasse/veranda. Selger krysset «Nei» på spørsmål om kjennskap til sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende.

Boligen ble solgt for kr 4,9 mill. ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 2.12.24.

Kort tid etter overtakelse oppdaget kjøper en stor kul på stuegulvet og vond lukt fra badet i underetasjen. Kjøper reklamerte til foretaket hhv. den 19.1.25 og 14.2.25.

Kjøper innhentet befaringsrapport fra skadefirma R. av 11.4.25 gjennom If Skadeforsikring. Inspektøren antok at vond lukt på bad skyldtes fukt, og at hevelse i gulv kunne skyldes setningsskader etter fjerning av vegg.

Kjøper innhentet også en reklamasjonsrapport fra takstfirma B. datert 13.8.25 for en nærmere vurdering av hevelse i gulv og fukt på bad. Fra konklusjonen hitsettes:

Etter innflytting har ny eier oppdaget en kul i stuegulvet. Forholdet er ikke nevnt i salgsdokumentene. Gulvet er belagt med laminat, som fremstår som nyere enn boligen, som er oppført i 1982. Det er opplyst at flere gulv ble skiftet i 2005, og det antas at dette også gjelder stuegulvet. På befaring var det ikke mulig å fastslå årsaken til at kulen på gulvet. Det ble ikke funnet tegn til setningsskader i boligen. På befaring ble det målt at lokalt avvik på 6mm over ca. 0,5 meter i stuen. Avviket er merkbart ved ferdsel og vurderes som estetisk skjemmende, men har ellers ingen praktiske. Det er ikke uvanlig at det utvikler seg noe ujevnheter i eldre gulv. Etter undertegnades vurdering er forholdet ikke tilstrekkelig opplyst om i salgsdokumentene.

Forholdet kan utbedres ved å rette av gulvet med avrettingsmasse. Arbeidet innebærer demontering av dør og gulvlister, samt opptaking av eksisterende laminatgulv i stuen, som utgjør cirka 26 m². Etter avretting av undergulvet legges nytt laminatgulv.

Luktproblemene på badet skyldes trolig at veggflisene nederst mot gulvet trekker og holder på fuktighet fra gulvet, noe som skaper biologisk aktivitet og dermed lukt. Det er ikke funnet fukt inne i veggkonstruksjonen, og forholdet har ikke medført skader på badet. Det er opplyst at badet er utført av ufaglært med hjelp av faglært. Utførselen bærer preg av dette. Dersom problemet med lukt skal utbedres anbefales full riving ned til OSB-plater og oppbygging på nytt.

Takstfirma B. estimerte kostnadene for utbedring av skjevheter i stuegulvet til kr 106 250. Kostnader for å rive og bygge opp nytt bad i underetasjen ble estimert til kr 237 500.

Kjøper innhentet også en fagkyndig vurdering av baderommet i underetasjen fra byggmester D. den 22.8.25. Byggmester D. har inngitt et pristilbud på kr 168 750 for utbedring av stuegulvet og kr 442 625 for utbedring av badet. De totale utbedringskostnadene utgjør etter dette kr 648 250.

Foretaket har vært i kontakt med selger som opplyser at hun ikke har hatt problemer med fukt/ lukt fra baderommet. Ifølge foretaket har selger forklart at hun har «*bodd i boligen siden 2002, og aldri opplevd vond lukt. Hadde det vært vond lukt ville jeg ha gjort noe med det*».

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har anført at det ved salget ikke ble opplyst om fukt- og luktproblematikk på badet, samt at kjøper til tross for opplysninger om egeninnsats skal kunne ha visse forventninger til utførelse og kvalitet. Kjøper har også anført at takstmannen ikke har foretatt fuktmålinger på en tilfredsstillende måte iht.

forskriften. Når det gjelder skjevheter, har kjøper vist til at både gulv mot grunn og overflater ble gitt TG 1. Kjøper har også anført at selger kjente eller måtte kjenne til kulen i gulvet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 648 250, samt krav om erstatning for egenandel advokatutgifter på kr 4 000, og forsinkelsesrente regnet fra 26.9.25.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Foretaket har vist til at badet i hovedsak ble gitt mørk TG 2, samt at det var opplyst at badet var pusset opp ved egeninnsats. Etter foretakets syn var det påregnelig med oppgradering av badet. Når det gjelder kulen i stuegulvet har foretaket vist til at denne kun er av estetisk karakter, og at det ikke er upåregnelig at et 20 år gammelt gulv har ujevnheter. Det anføres også at forholdet må ha vært synlig på visning, jf. avhl. § 3-10. Subsidiært anføres det at prisavslaget er for høyt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom under noe tvil til at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 som følge av skjevhet/kul i stuegulv. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar når det gjaldt badet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering, under tvil, til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2 som følge av skjevhet/kul i stuegulv. Også nemnda har funnet spørsmålet tvilsomt, men har landet på det samme som sekretariatet. Sekretariatets grundige begrunnelse kan i all hovedsak tiltres.

Når det gjelder spørsmålet om vond lukt, oppfatter nemnda at dette skyldes en nokså spesiell konstruksjonsfeil: Veggflisene og OSB-platene skal være montert uten avstand til gulvflisene, og førstnevnte suger derfor til seg vann, holder på fuktigheten og avgir deretter lukt. Nemnda kan ikke se at foretaket har bestridt dette. Nemnda er enig med foretaket i at det ble gitt adskillig med risikoopplysninger om badet, herunder bl.a. mørk TG 2 og riss/sprekker i fuger, bom i fliser, og manglende fall/høydeforskjell. Nemnda har likevel, under tvil, kommet til at kjøper ikke kunne forvente det spesielle avviket som utløser den ubehagelige lukten. Det foreligger derfor også mangel etter avhl. § 3-2 på dette punktet.

Ved utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd slutter nemnda seg til sekretariatets vurdering av at kr 55 000 er passende for skjevheten/kulen i gulv. For lukt-problematikken mener nemnda at beløpet passende kan settes til kr 30 000. På grunnlag av badets alder og de mange risikoopplysningene må fradraget for standardheving/forlenget levetid for nye veggfliser/OSB-plater bli nokså høyt. Fra dette trekkes kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd. Samlet prisavslag blir dermed kr 75 000.

Endelig slutter nemnda seg til sekretariatets konklusjon om at kjøper har krav på kr 4 000 i egenandel for utgift til advokat og forsinkelsesrente etter renteloven § 2.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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