

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-877

18.8.2026

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved totalrenovert bad – synlige forhold? – (tidl.) avhl. §§ 2-4, 3-9 andre punktum, 3-10 og 4-12.

En enebolig oppført i 1953, med tilbygd stue og bad i 1995, ble solgt «som den er» for kr 2,25 mill., og overtatt av kjøper 7.12.21. I salgsdokumentasjonen var badet opplyst totalrenovert av faglærte i 2019. Kjøper oppdaget i september 2024 en vannskade på gulvet i gangen utenfor badet. Årsaken til vannskaden var en lekkasje bak dusjkabinettet, at gulvet ikke hadde fall mot sluket i dette området, og forhold ved veggkonstruksjon og dørterskel. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at manglende oppbrett av membran ved døren var synlig for kjøper, at kravene til vannsikring var oppfylt fordi det var et tett dusjkabinett, og at vannlekkasjen oppsto etter risikoens overgang. Kjøpers krav samsvarte heller ikke med nødvendig utbedring og reelt beløp var derfor langt under vesentlighetsterskelen. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 328 000, takstutgifter kr 22 835, samt forsinkelsesrenter fra 25.4.25.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under selgers boligselgerforsikring som en følge av feil ved bad, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle eneboligen er oppført i 1953, med tilbygd stue og bad i 1995.

I salgsprospektet er takstmannens vurdering av standard gjengitt, og det fremgår bl.a. at boligen er normalt godt vedlikeholdt og at det er moderne bad fra 2019.

I selgers egenerklæring fremgår det at selger selv kjøpte eiendommen 19.1.16. Det er gitt en detaljert beskrivelse av nytt og totalrenovert bad i 2019 som er utført av faglærte:

1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom siste 10 år?

Svar: Ja

Redegjør for dette: Nytt bad i 2019. Totalrenovert. Nytt gulv med membran og fliser etter dagens standard. Nye varmekabler med termostat på veggen. Nye vegger med våtromsplater og ny himling med huntonit. Ny avtrekksvifte ut. Nytt el-anlegg med kontakter. Ny baderomsinnredning og nytt speil. Ny stoppekran til vaskemaskin.

1.2. Er arbeidet utført av faglært?

Svar: Ja

Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når: Nytt bad i 2019. Totalrenovert. Nytt gulv med membran og fliser etter dagens standard. Nye varmekabler med termostat på veggen. Nye vegger med våtromsplater og ny himling med huntonit. Ny avtrekksvifte ut. Nytt el-anlegg med kontakter. Ny baderomsinnredning og nytt

speil. Ny stoppekran til vaskemaskin. Snekerarbeid utført av fagutdannet snekker H. Rørarbeid utført av fagutdannet rørlegger R. El-arbeid utført av R. elektro.

1.3. Foreligger det dokumentasjon på disse arbeidene?

Svar: Ja

Redegjør for dette: Har liggende dokumentasjon samt kvittering på arbeid som er utført.

1.4. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjenester eller av ufaglærte?

Svar: Nei

Boligen ble solgt «som den er» for kr 2 250 000 ved kjøpekontrakt datert 21.11.21, og overtatt av kjøper 7.12.21.

Kjøper oppdaget 20.9.24 en vannskade på gulvet i gangen utenfor badet.

Skaden ble først besiktiget av en takstmann gjennom kjøpers bygningsforsikring i Fremtind Forsikring. I skaderapporten datert 7.10.24 er vannet beskrevet å komme fra en utett kobling på baksiden av dusjkabinettet, hvor det hadde dryppet mens dusjen var i bruk. Videre står det at *«årsaken til at vann har kommet til laminatgulvet utenfor baderomsdøren skyldes utett våtrom»*.

Kjøper reklamerte til foretaket den 15.10.24.

Kjøper innhentet deretter en reklamasjonsrapport datert 20.11.24. I den innledende oppsummeringen/konklusjonen står det:

Det er ikke benyttet oppbrett av membran i dør inn til bad. Derfor har lekkasje fra dusjkabinett ført til at vann har runnet ut i gang og gulv i gang har fuktskader. Badrommet bærer preg av gjennomgående ufagmessig og feil utførelse.

Det er også beskrevet fukt i våtromsplater og feil ved montering av våtromsplater uten sokkellist med betong-/flislim. Videre tas med fra rapporten:

Avvik, fra TEK 17 Våtrom og rom med vanninstallasjoner. § 13-15, bokstav b og c

Fall til sluk, avgrensing til oppkant med vanntett sjikt på min 25 mm mot alle ytterkanter og oppkant med vanntett sjikt i døråpning med min 15 mm.

(...)

Avvik, fra moneteringsveiledning av våtromsplater

(...)

Beskrivelse og omfang av skade/påberopt forhold

Kunde oppdaget fukt i gang ved dør inn til bad, der vann har kommet fra lekkasje i dusjkabinett og over tid dryppet ned på gulv i bad og så fulgt gulv og kommet ut i gang. Det har medført at ca. 2 m2 gulv og underlag i gang har fått fuktskader. Symtomer til fuktskader/fukt i ende av våtromsplater der vann har dryppet.

Om utbedring står det bl.a.:

Riving

Det må lages oppbrett i dør, det må monteres sokkelister til våtromsplater. Dette medfører riving av gulv med flis og varmkabler, riving av våtromsplater og riving av taklister. Riving av gammelt vinylbelegg på gulvl, riving av sponplater med vinylbelegg på vegger og riving av damsperre mot yttervegger.

(...)

Laminatgulv med underlag og gulvlister må rives. Det monteres nytt laminatgulv med underlag av samme type som er og det monteres nye gulvlister.

Kjøper innhentet pristilbud på kr 328 000 for renovering av baderommet og nytt gulv i rommet utenfor.

Kjøper anfører at forholdene ved badet og følgeskaden utgjør et vesentlig forventningsavvik etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at det ble gitt opplysninger om at det var et moderne bad som var totalrenovert av fagfolk to år før salget. Foretakets anførsler knyttet til teknisk forskrift er feil. En alminnelig kjøper legger til grunn at funksjonskravet om at lekkasjevann ikke skal renne ut av bad er oppfylt hvis det ikke er holdepunkter for annet. Kjøper bestrider foretakets anførsler om at forholdet er innenfor det avtalte eller noe kjøper var kjent med ved avtaleinngåelsen, jf. hhv. avhl. §§ 3-1 og 3-10. En alminnelig kjøper har ikke forutsetning for å forstå avvik ved badets oppbygning/konstruksjon. Risikoen for en lekkasjeskade ligger heller ikke på kjøper, jf. avhl. § 2-4.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 328 000, samt krav om takstutgifter på kr 22 835. I tillegg kreves det forsinkelsesrenter fra 25.4.25.

Forsikringsforetaket anfører at forholdet ikke utgjør en mangel etter avhendingsloven. Foretaket viser i hovedsak til at forholdet med manglende oppbrett av membran ved døren er et synlig forhold som ikke kan gjøres gjeldende som en mangel, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10. Badet er utført med tett kabinett, og det er da ikke krav til vannsikring av gulvet for å oppfylle funksjonskrav i teknisk forskrift. Krav til høydeforskjell på terskelløse badegulv er kun veiledning. Angående vegger er det dokumentert avvik fra monteringsanvisningen, men ikke avvik fra forskriftens funksjonskrav. Vannlekkasjen har oppstått etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4. Kravet er ikke i samsvar med hva som er nødvendig utbedring. Eventuelt manglende terskel vil kunne utbedres lokalt ved å etablere en oppkant, heve døren osv., og vil utgjøre en oppgradering ut fra det kjøper kunne se, jf. LB-2016-130088. Beløpet for dette er langt under den veiledende terskel for mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder blant annet spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet feil ved et bad med følgeskader. Badet var opplyst renovert i 2019.

Foretaket har blant annet anført at avhl. § 3-10 kommer til anvendelse, da det var synlig for kjøper at gulvet var flatt og at det ikke var dørstokk eller oppkant på gulvet. Nemnda kan ikke tiltre foretakets argumentasjon på dette punktet. Det vises til sekretariatets drøftelse av spørsmålet, som nemnda tiltrer. Nemnda vil særlig bemerke at det ved salget var opplyst at badet var nylig totalrenovert av fagfolk, og kjøper har da en berettiget forventning om at badet er bygget i samsvar med de gjeldende kravene til vannsikring.

Det er videre anført at forholdet oppsto etter risikoens overgang, jf. avhl. § 3-1 andre ledd, jf. § 2-4 andre ledd. Nemnda kan ikke se at anførselen kan føre fram. Selv om vannskaden har oppstått etter risikoens overgang, «så er det den feilaktige konstruksjonen som gjør at vannskadene oppstår, jf. avhl. § 3-1 andre ledd andre punktum, hvoretter det kan være en mangel selv om feilen først viser seg senere», jf. sekretariatets drøftelse.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum:

Spørsmålet er om boligens tilstand objektivt sett avviker i vesentlig fra det kjøper rettmessig kunne forvente ved kjøpet. Bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror på en helhetsvurdering. Det er lagt til grunn at unntaksbestemmelsen er streng og at misforholdet må være utvilsomt, jf. bl.a. HR-2017-1073-A avsnitt 27.

Kostnadene vi legger til grunn for denne vurderingen er kr 328 000 iht. tilbudet, samt krav om takstutgifter på kr 22 835 som etter praksis i utgangspunktet anses som en del av prisavslaget.

Kostnadene utgjør over 15 % av kjøpesummen på kr 2 250 000. Dette er godt over minstekravet på 5-6 % som Høyesterett har satt for det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen.

I den kvalitative vurderingen er det sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og med et slikt omfang må ha fremstått.

Bygningen er eldre, men selve badet er som nevnt opplyst totalrenovert av fagfolk i 2019 som var to år før salget.

Sekretariatet finner det relativt klart at kjøper ikke kunne forvente de feilene og utbedringskostnadene som er påpekt av takstmannen i et slikt tilfelle. En vanlig kjøper må kunne legge til grunn at badet er forsvarlig bygget opp og i samsvar med de krav til tetthet og sikring mot vannskader som stilles. Kjøper måtte uavhengig av fortolkningen av teknisk forskrift som foretaket er inne på, kunne forvente et tett og vannsikkert bad uten de påpekte feilene som medfører en omfattende og kostbar utbedring. Det fremgår av reklamasjonsrapporten at ved «evt. benyttelse av dusj på gulv i stedet for dusjkabinett vil vann ledes ut til dør og gang». Dette må bety at det er feil fall på baderomsgulvet. Uten at det er nødvendig for konklusjonen vises til TEK17 § 13-15 (2) bokstav c, hvorefter lekkasjevann «skal synliggjøres og ledes til sluk»

Vi viser også her til HR-2017-1073-A hvor Høyesterett kom til at feil ved et bad som var 12 år på kjøpstidspunktet, med utbedringskostnader lavere enn i foreliggende sak og som utgjorde 5,5 % av kjøpesummen, ble ansett som en vesentlig mangel. Sekretariatet anser det ikke av avgjørende betydning at badet i den saken var gitt TG 1 i en tilstandsrapport, mens det i foreliggende sak bare var en verditakst. Forventingene til badets tilstand må i vår sak likevel være høyere ut fra at det bare var to år gammelt og utført av fagfolk.

Sekretariatets vurdering ut fra de samlede forhold blir at det foreligger et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente, og dermed en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Foranlediget av foretakets nemndsansmodning bemerker nemnda at den ikke kan se at det er tilstrekkelig med lokal utbedring av dørterskelen/gulvmembranen i dette tilfellet.

Nemnda er altså kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre kr 328 000. Nemnda finner at det ved utmålingen av prisavslaget må gjøres fradrag for forlenget levetid, og er etter en skjønnsmessig vurdering kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 270 000.

Nemnda legger til grunn at utgiftene til takst dekkes av kjøpers boligkjøperforsikring, jf. kjøpekontrakten side 2, og kostnadene kan følgelig ikke kreves dekket av foretaket.

Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Johannessen (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).