

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-878

18.8.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Feil ved bad – TG 2 – fagkyndig uenighet – takstansvar? – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 – forskriften §§ 2-2, 2-22 og 2-23.

En leilighet fra 1975 ble solgt for kr 9,15 mill. på nyåret i 2025. Boligen ble markedsført med to bad. Badene var i tilstandsrapporten i hovedsak gitt TG 2, og det ble gitt opplysninger om konkrete avvik. For begge bad var det opplyst om økt risiko for skader grunnet badenes alder og oppbygging. For ett av badene fremkom det likevel at det hadde blitt pusset opp i 2004. Det var ikke opplyst om kjennskap til feil ved våtrom i selgers egenerklæring. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over feil og avvik ved begge badene, bl.a. at «nyere bad ikke er bygget etter standard fra 2004». Kjøper anførte at avvikene var upåregnelige, og at selger og selgers takstmann skulle ha opplyst om disse ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det ikke var dokumentert noen avvik ved badene ut over forholdene det ble opplyst om. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 548 155, samt krav om saksomkostninger kr 134 056, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av feil ved to bad, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en eierseksjonsleilighet på Østlandet oppført i 1975.

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

BESKRIVELSE

(...) * 2 bad

(...)

STANDARD

(...) Flislagt bad. Pusset og malt himling. Baderomsinnredning består av benkeskap med profilerte fronter, klosett, dusj i badekar og servant i helstøpt plate. Naturlig oppdriftsventilasjon med ventil i himling.

Flislagt bad 2. Sparklet og malte plater i himlingen. Innredning består av benkeskap med glatte fronter, dusj med sidefelt i herdet glass, servant i helstøpt plate og klosett. Naturlig oppdriftsventilasjon med ventil i himling. (...)

I tilstandsrapporten utarbeidet av takstmann S sto det at boligen hadde en blanding av normalt god og eldre stand, og at kostnader i forbindelse med modernisering måtte forventes. Tilstandsvurderte bygningsdeler fikk i hovedsak mørk TG 2 («avvik som kan kreve tiltak»). Dette gjaldt også de to baderommene.

Når det gjaldt hovedbadet, skrev takstmannen at dette var fra byggeåret, at konstruksjonen hadde en generelt høy risiko for fuktskader, at fuktpåkjenninger på overflater burde begrenses, samt at totaloppussing burde påregnes innen nær fremtid. Dette baderommet manglet sluk, men det var ikke krav om sluk på oppføringstidspunktet. Som en kompenserende løsning var det en spalte i veggen mellom badene. Denne løsningen ga økt skaderisiko. Overflater på gulv, vegger og himling, sluk, membran og tettesjikt, sanitærutstyr og innredning og ventilasjon fikk mørk TG 2. Ved hulltaking ble det ikke funnet indikasjoner på fuktproblematikk, men stålstendere i veggkonstruksjonen hadde vanskeliggjort undersøkelsen.

Når det gjaldt gjestebadet ved siden av, sto det at dette badet hadde blitt pusset opp i 2004, men at omfanget av oppussingen var ukjent. Det forelå ikke dokumentasjon som gjorde det mulig å vurdere konstruksjonens oppbygning, materialvalg eller utførelse. Badet hadde nådd en alder hvor det var økt risiko for følgeskader, og badet burde overvåkes jevnlig. Det ble bemerket at det vanntette sjiktet som sikret en vanntett barriere kunne svekkes over tid grunnet slitasje og bruk. Overflater på gulv, vegger og himling, sluk, membran og tettesjikt og ventilasjon fikk mørk TG 2, mens sanitærutstyr og innredning fikk TG 1. Ved hulltaking ble det ikke funnet indikasjoner på fuktproblematikk, men stålstendere i veggkonstruksjonen hadde vanskeliggjort undersøkelsen.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2007, og at selger hadde bodd i boligen siden. Det var krysset av «nei» på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom. På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på våtrom, hadde selger krysset av «ja, kun av faglært», oppgitt navnet på et rørleggerfirma, samt skrevet:

Det ble satt inn nytt toalett, speil og vask med skuff i forbindelse med at badeskapet falt ned

Selger opplyste at det var dokumentasjon på de elektriske arbeidene på våtrom, og at selger hadde faktura på vask/toalett.

Boligen ble solgt for kr 9,15 mill. på nyåret i 2025.

Den 23.4.25 reklamerte kjøper over at varmekablene på badene var sammenkoblet slik at man ved renovering av ett bad ville miste varmen på det andre badet. Kjøper reklamerte også på at «nyere bad ikke er bygget etter standard fra 2004».

Senere samme dag oversendte kjøper en reklamasjonsrapport utarbeidet av takstmann B som gjaldt feil og mangler på begge baderommene. Takstmann B hadde lagt til grunn at gjestebadet var nytt fra 2004. Han konkluderte med følgende:

KONKLUSJON

Ved befarung er det avdekket flere alvorlige tekniske avvik i våtrommene i boenheten. Slukløsningen i badet fra 2004 er mangelfull, der membranen henger løst ned i sluket uten tett tilkobling. Det er ikke benyttet klemring, mansjett eller annen godkjent tilkoblingsløsning, noe som innebærer funksjonssvikt i tettesjiktet og umiddelbar fare for lekkasje ved vannpåvirkning.

Det er videre etablert en gjennomføring i veggen mellom de to badene, med en åpning på ca. 25 mm for å lede vann fra ett rom til det andre. Kun badet fra 2004 har sluk i gulvet, og løsningen med å føre vann mellom rommene vurderes som utett, uhensiktsmessig og risikofyllt, da det ikke finnes dokumentert tetting rundt gjennomføringen og det slukløse rommet mangler evne til å håndtere vann på egenhånd.

I tillegg er det dokumentert at begge badene har én sammenhengende varmekabelsløyfe, noe som medfører felles regulering og manglende individuell styring. Dette gir redusert funksjonalitet og brukskvalitet, og gjør vedlikehold og reparasjon betydelig mer krevende.

Samlet sett vurderes disse tre forholdene å utgjøre betydelige avvik fra god teknisk praksis, med økt risiko for vannskader og følgeskader ved normal bruk.

Takstmann B mente at badene måtte renoveres, og beregnet utbedringskostnadene til totalt kr 548 155 inkl. mva. Kjøper har lagt frem en faktura fra takstmann B på kr 28 400 inkl. mva.

Foretaket rekvirerte takstmann H for befaring og vurdering av baderommene. Takstmann H la til grunn at begge baderommene var fra 1975. Det var riktignok nyere overflater fra 2004 (flis på flis) på det hvite gjestebadet. Takstmann H mente at det var opplyst om deler av de påberopte forholdene i tilstandsrapporten til takstmann S, at TG 2-angivelsen på sluk, membran og tettesjikt i tilstandsrapporten var riktig, at løsningene var i tråd med normal byggeskikk i 1975, samt at det ikke var behov for umiddelbar utskiftning. Alderen på bygningsdelene tilsa riktignok at badene burde fornyes. Renoveringsarbeider ble ikke kostnadsestimert.

Foretaket har også lagt frem en uttalelse fra takstmann S, som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget. Takstmann S mente at det var uriktig av takstmann B å omtale gjestebadet som om det var fra 2004. Han påpekte også at takstmann B uriktig hadde lagt til grunn at sluket på gjestebadet manglet klemt tilkobling:

Takstmann B opplyser at membranen henger løst ned i sluket uten klemt tilkobling. Dette stemmer ikke. Det fremgår tydelig både av tilstandsrapporten og av bildet i takstmann B sin egen rapport at det ligger flere lag med duker ned i sluket, og at én av disse er klemt fast i klemringen. De øvrige dukene henger løst, men dette endrer ikke det faktum at sluket har en klemt tilkobling. Forholdet er også bekreftet av takstmann H (...). Feilvurderingen av dette punktet synes å ha ført til gale konklusjoner fra takstmann B i de videre vurderingene knyttet til sluket. (...)

Takstmann S har bestridd at det var tydelige indikasjoner på funksjonssvikt eller utettheter ved slukforbindelsen. Han påpekte også at han hadde opplyst om gjennomføringen mellom de to badene, og at det var utenfor oppdragets rammer og ikke mulig å kontrollere varmekablene.

Foretaket har bemerket at det verken er dokumentert fuktskader eller at våtrommene er utette.

Kjøper har anført at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Det er vist til at selgers takstmann, ved slike undersøkelser som forskrift til avhendingslova § 2-2 legger opp til, skulle ha sett feilene ved sluket og gitt baderommene TG 3 med klare og tydelige opplysninger om funksjonssvikt, behov for snarlige utbedringer og sjablongmessige anslag på hva utbedringer ville koste, jf. forskriften §§ 2-23 og 2-22. Slik takstmannen fremstilte badene, fikk kjøper en berettiget forventning om at disse skulle kunne fungere en stund til. Dette var imidlertid ikke tilfellet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på kr 548 155, samt prisavslag eller erstatning etter avhl. § 4-14 for utgifter til sakkyndig og juridisk bistand, med tillegg av forsinkelsesrenter fra den 23.5.25.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Det er vist til at det ikke foreligger brudd på takstforskriften eller feil og mangler som takstmannen skulle ha avdekket. Badene er ikke utette, og det er ingen fuktskader. Tilstandsfastsettelsen var helt riktig. Det at baderommene burde oppgraderes på kort sikt, ble det informert om ved salget. Badene er derfor i forventbar stand. Videre er det ikke riktig at gjestebadet var fra 2004.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, og viste bl.a. til at det ikke var dokumentert avvik ved badene som krevde utbedring. Selv om badene snarlig måtte utbedres grunnet alder, var dette opplyst om ved salget og kunne ikke påberopes som en mangel. Det var heller ikke sannsynliggjort at selgers takstmann skulle ha opplyst om avvik ved badet i større grad enn det som var gjort.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet badenes tilstand.

Kjøper har bl.a. anført at selgers takstmann, etter å ha gjort slike undersøkelser som forskrift til avhendingslova § 2-2 legger opp til, skulle ha avdekket feilene og manglene ved sluket på gjestebadet, og gitt begge baderommene TG 3 med sjablongmessig kostnadsestimat, jf. forskriftens §§ 2-23 og 2-22, jf. også NS 3600:2018. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Foranlediget av kjøpers anførsler ser sekretariatet grunn til å komme med følgende presiseringer, som er sentrale for hvordan vi vurderer saken:

- Slik saken er dokumentert for oss, er det ikke sannsynliggjort at membranen ikke er tilsluttet sluket på en forsvarlig måte på gjestebadet.
- Det er ikke dokumentert skader, akutt utbedringsbehov eller avvik fra gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.
- Det er ikke riktig når kjøper og takstmann B legger til grunn at gjestebadet er fra 2004. Salgsopplysningene ga heller ikke grunnlag for en forventning om dette. Vi oppfatter at takstmann B vurderer dette badet etter feil forskrift.

Takstmann B har lagt til grunn at membranen på gjestebadet henger løst ned i sluket, uten mekanisk eller klemt tilkobling. Hvis dette stemmer, antar sekretariatet at badet vil måtte anses som utett, og at det vil være en overhengende lekkasjerisiko. De øvrige sakkyndige i saken er imidlertid ikke enige i takstmann Bs vurdering. Takstmann H har tvert imot forklart at filten som er lagt i 1975 er forsvarlig koblet til slukringen, og at det ikke er funksjonssvikt i sluk eller membran. Takstmann S er enig i dette, og har vist til at det går helt tydelig frem av takstmann Bs egne bilder at det ligger flere lag med duker ned i sluket, og at én av disse er klemt fast i klemringen. Sekretariatet viser her til takstmann S' grundige redegjørelse med bildeforklaring.

Selv om badet for så vidt kan være utett uten at det har oppstått skader, viser sekretariatet til at slukløsningen trolig har fungert slik i svært mange år, uten dokumentert svikt. Det avgjørende for bevisvurderingen er uansett at to ulike takstmenn har tilbakevist takstmann Bs påstand på en overbevisende måte. Sekretariatet har i likhet med nemnda ikke byggt teknisk kompetanse, og vi må bygge på det mest sannsynlige faktum. Slik saken er dokumentert for oss, er det ikke sannsynliggjort annet enn at membranen på gjestebadet er tilsluttet sluket på en forsvarlig måte. Takstmann S' vurdering i tilstandsrapporten fremstår som korrekt:

«Eldre sluk, med synlig filtduk, klemt i klemringen. Oppbygningen i sluket er i dette tilfellet noe vanskelig å tyde. (...)»

Sekretariatet finner det heller ikke sannsynliggjort at det foreligger et akutt utbedringsbehov knyttet til badene. Som nevnt er det ikke dokumentert svikt, skader eller overhengende lekkasjerisiko. Badene bør klart nok renoveres på kort sikt grunnet høy alder, men dette ble det også gitt tydelige opplysninger om i tilstandsrapporten.

Det blir ellers feil når kjøper og takstmann B omtaler gjestebadet som fra 2004. Gjestebadet ble riktignok overflateoppusset med flis på flis i 2004, men dette badets grunnleggende bestanddeler er trolig fra byggeåret 1975.

Opplysningene i tilstandsrapporten ga ikke grunnlag for en forventning om at dette baderommet var fra 2004. Det er forskjell på renovering, som gjerne omfatter oppgradering til dagens tekniske standard, og oppussing, som typisk omfatter arbeider av mer kosmetisk art. I tilstandsrapporten sto det at «badet skal ha blitt pusset opp i 2004», og at «omfanget av oppussingen er ukjent». Det er da en overflateoppgradering av ukjent omfang som tilstandsrapporten omtaler. I nemndspraksis er det gjennomgående lagt til grunn at når formuleringen «pusset opp» benyttes om et bad, gir ikke dette grunnlag for en forventning om at badets grunnleggende konstruksjon er fornyet, med mindre det faktisk gis uttrykk for dette, jf. bl.a. FinKN 2013-150, FinKN 2013-154, FinKN 2014-196, FinKN 2017-744, FinKN 2020-684 og FinKN 2021-18. Når takstmann B vurderer gjestebadet etter TEK 97, så beror nok dette på en feil.

I lys av ovennevnte presiseringer kan ikke sekretariatet se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 første ledd, 3-7 eller 3-8 i denne saken.

Nemnda er enig i sekretariatets grundige drøftelse på dette punktet.

Sekretariatet fremholdt videre i sin vurdering av saken:

Når det gjelder takstmannens forhold, så er det ikke konkrete bevismessige holdepunkter for at han ikke har fulgt takstforskriftens § 2-2 ved undersøkelsen av sluket. Så lenge det ikke er dokumentert at et akutt utbedringsbehov var synlig for takstmannen, kan det heller ikke legges til grunn at tilstandsfastsettelsen TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) var feil i lys av takstforskriftens § 2-23 og for øvrig NS 3600:2018. Sekretariatet vil bemerke at TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) er en dårlig tilstandsgrad, og det ble gitt en rekke risikoopplysninger om baderommene.

Løsningen med at vann fra hovedbadet ble ledet inn på gjestebadet, virker ellers å være i tråd med gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Denne løsningen ble det også informert om, og løsningen må anses kjent for kjøper, jf. avhl. § 3-10 1. ledd. Det vises til følgende utdrag fra tilstandsrapporten:

«Badet er oppført uten sluk i rommet. Sluk var imidlertid ikke et krav da badet ble oppført. Som en kompensierende løsning, er det spalte veggen mellom badene. Dette er en løsning som gir økt risiko for skade.

Det er en spalte mellom badene for drenering av lekkasjevann. Løsningen er utsatt for fuktproblematikk, og vannsøl her bør begrenses.»

Når det gjelder løsningen med én sammenhengende varmekabelsløyfe i begge baderommene, så må baderommene vurderes ut ifra referansenivå 1975. Takstmann H har forklart at det på oppføringstidspunktet ikke var krav til ulike elektriske soner i forskjellige rom. Sekretariatet har forståelse for at løsningen kan være upraktisk om en velger å bare utbedre det ene baderommet, men boligen er altså markedsført og solgt inn med to bad som begge bør renoveres på kort sikt. Vi kan for øvrig ikke legge til grunn at takstmann S, på bakgrunn av sitt mandat og utførte undersøkelser, opptrådte grovt uaktsomt eller i strid med takstforskriften når han ikke oppdaget at løsningen var slik ved befaringen.

Alt i alt oppfatter sekretariatet at baderommenes tilstand samsvarer godt med det som ble opplyst i tilstandsrapporten. Vi kan ikke se at takstmannens opplysninger var mangelfulle eller uriktige, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, eller at det foreligger brudd på takstforskriftens §§ 2-2, 2-23 og 2-22. Vi kan heller ikke se at baderommene avviker fra avtalt eller forventbar stand, jf. avhl. §§ 3-1 første ledd og 3-2 første ledd.

Nemnda er også på disse punktene enig i sekretariatets vurderinger og tiltrer drøftelsen.

Nemnda kan ikke se at det er anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering av sakens spørsmål.

I likhet med sekretariatet, er nemnda altså kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter verken avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8. Det foreligger etter nemndas syn heller ikke brudd på forskriften §§ 2-2, 2-22 eller 2-23.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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