

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-930

27.8.2026

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

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

Flere forhold – lekkasje fra bad, dårlig vanntrykk, defekte varmekabler – opplyst om manglende hulltaking – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8 og 3-10 – forskriften §§ 1-5, 2-1 og 2-2.

En enebolig fra 1980 ble solgt for kr 9,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.12.23. Boligen ble markedsført som en innholdsrik enebolig. Innledningsvis i tilstandsrapporten fremkom det at boligen var «normalt vedlikeholdt». Flere bygningsdeler vurdert til mørk TG 2, bl.a. overflater gulv i et av boligens bad, og vannledninger. Samme tilstandsgrad ble gitt til sluk, membran og tettesjikt, og det fremkom at dette var en «risikokonstruksjon». Det var ikke foretatt hulltaking, men utført fuktsøk uten negative funn (TG 0). Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold, herunder utett bad, dårlig vanntrykk, og defekte varmekabler. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at selger og selgers takstmann skulle ha opplyst om disse før salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt flere konkrete risikoopplysninger og at selgers takstmann hadde opptrådt forsvarlig. Nemnda kom til at defekte varmekabler utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 348 835.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av utett våtrom, avvik ved vanntrykk/varmtvann, og defekte varmekabler, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig oppført i 1980.

I salgsprospektet ble boligen markedsført som en innholdsrik enebolig.

I tilstandsrapporten omtales boligen som normalt vedlikeholdt. Det ble innredet hybel i 2023 i underetasje med egen inngang, nytt kjøkken og eget bad. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2013.

Boligen ble solgt for kr 9,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.12.23, og overtatt av kjøper den 15.3.24.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold. I klagen til Finansklagenemnda er disse begrenset til avvik ved bad, dårlig vanntrykk/varmtvann, og avvik ved varmekabler i kjeller.

Kjøper reklamerte over dårlig vanntrykk i april 2024. I mai 2024 oversendte kjøper pristilbud på utbedring av varmekabler i gangareal i kjeller. I november 2024 avdekket kjøper vannlekkasje fra badet i 1. etasje ved hovedsoverommet. Kjøper reklamerte samme måned. I det følgende vil forholdene omtales hver for seg.

1. Avvik ved bad ved soverom

Det ble i tilstandsrapporten opplyst at badet i første etasje hadde innvendige overflater fra 1997. Overflater gulv er gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak») begrunnet i alder. Det opplyses om flis på gulv med varmekabel og tilstrekkelig fall til sluk. Tilstandsgraden settes på grunn av alder. Det er vist til at det er benyttet badekar og at det er liten slitasje på fuger og flis som følge av dette, hvilket forlenger brukstiden. Det opplyses at flisene må skiftes, og det estimeres kostnader på kr 10-50 000.

Sluk, membran og tettesjikt gis også mørk TG 2. Det opplyses at badet har smøremembran og plastsluk. Det vurderes at mer enn halvparten av forventet brukstid har passert. Det registreres ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men kjøper bes om å være oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Sanitærutstyr og innredning gis TG 1 med opplysning om dusjkabinett og gulvmontert WC. Baderomsinnredningen opplyses å være fra 2017. Hulltaking ble ikke foretatt, men det var gjort fuktsøk uten å finne forhøyde fuktverdier (TG 0).

Selger besvarte følgende spørsmål i egenerklæringen:

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Et ventilasjonsrør fra vaskerommet i underetasjen passerte taket til hovedbad i hovedetasje. I forbindelse med en kuldeperiode i februar 2019 oppdaget vi at dette røret kondenserte og avga fuktighet i taket på badet. Taket ble åpnet opp og ventilert - og ventilasjonsrøret ble fjernet. Nytt tak på badet ble lagt og ventil på vaskerom ble forseglet. Ny veggventil til friluft ble montert på badet.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Gjorde jobben selv

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Nei

Etter overtakelsen avdekket kjøper en lekkasje fra badet og ned til rommet under. I skaderapport fra takstfirma O datert 3.11.24 vurderes det at årsak til skade skyldes utett membran. I sluk er det manglende klemring rundt sluket og fravær av synlig membran i slukområdet. Det fremgikk at kjøper har stått for fugging selv, samt riving av enkelte rom. Det vurderes at skaden har oppstått for 4-5 år siden.

Det samme gjentas i skaderapport fra takstfirma B datert 21.5.25 hvor det er registrert avvik med tettesjiktet på badet ved soverommet. Det vises til at badet ved salget hadde innredet toalett, servant og dusjkabinett, mens kjøper etter overtakelsen bl.a. hadde fjernet dusjkabinettet. Det dusjes direkte på flisene. Skadetakstmannen konkluderer her også med at membranen på badet ikke er tett. Det estimeres at utetthetene kan utbedres til kr 300 000.

2. Dårlig vanntrykk/avvik ved varmtvann

Vannledninger er i tilstandsrapporten gitt mørk TG 2. Med unntak av plastrør til hybelkjøkken fra 2023 som gis TG 0, fremstår resten av vannledningene å være i kobberrør. Tilstandsgraden gis på grunn av alder. Det er ikke registrert symptomer på funksjonssvekkelse, men kjøper gjøres oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Når det gjelder svakt vanntrykk i bad ved trapp er det i skaderapport fra takstfirma B opplyst at det er registrert treghet i ventilen i vanntryksregulatoren. Det estimeres kostnader på kr 9 400.

Kjøper oppdaget også at det tok lang tid før vannet ble varmt. I skaderapporten fra takstfirma B fremgikk det at det tar ca. 1 min før vannet når en temperatur på 35 grader. Det er ikke opplyst hva avviket skyldes. Skaderapporten angir at avviket har sammenheng med vanntrykk og temperatur på varmtvannsbereder, og plasseringen av berederen. Antageligvis innebærer dette et stort forbruk som ikke er forenlig med dagens forventning til energisparing, og som gir et større forbruk enn nødvendig. Det estimeres kostnader på kr 15 000.

3. Manglende varmekabler i kjelleretasje

Innvendige overflater er i tilstandsrapporten gitt mørk TG 2. Det opplyses om at gulvet er hovedsakelig av parkett. Det opplyses om flis med kabel i vindfang og hall i kjeller, og i vindfang i 1. etg. Takstmannen opplyser om en del slitasje på parkett i stue, hall og gang, samt soverom i 1. etg. Det observeres også en del slitasje i kjellerstuen. For øvrig omtales innvendige flater som TG 1.

Det er i rapport fra elektrikerfirma N avdekket at varmekablene i mellomgangen i underetasjen er defekte. Det er vist til at det er brudd i kabel og jordfeil. Det estimeres kostnader på kr 7 000.

Takstfirma B har oppgitt en kostnad for utbedring av varmekabel på kr 24 435 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at tilstandsrapporten er ugyldig, ved at det ikke er foretatt hulltaking eller flyttet på dusjkabinettet. Badet var ikke undersøkt av selgers takstmann i tråd med forskriften § 2-2. Det anføres også at badet avviker fra det kjøper med rimelighet måtte forvente. Det er avdekket avvik ved vanntrykket/varmtvannet i nye installasjoner. Kjøper har også anført at opplysningen i tilstandsrapporten om at det ikke var «avdekket symptomer på funksjonssvekkelse» var objektivt uriktig, jf. avhl. § 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 348 835.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar. Foretaket har i hovedsak vist til at selgers takstmann ikke har brutt forskrift til avhendingslova. Det vises til at takstmannen ikke plikter å flytte på dusjkabinettet, og at fuktsøk er gjort uten å finne forhøyede fuktverdier. Boligen anføres å samsvare med det kjøper med rimelighet kunne forvente. Kjøper kunne ikke forvente et tett bad etter å ha fjernet dusjkabinettet og stått for fugingen selv. Det foreligger heller ingen mangel vedrørende vanntrykket/varmtvannet eller varmekablene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 som følge av avvik ved bad, varmtvann og vanntrykk. Når det gjaldt manglende varmekabler, kom sekretariatet til at det forelå en mangel, men at utbedringskostnadene var lavere enn kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over dårlig vanntrykk, defekte varmekabler i gulvet i gangen, samt lekkasje fra ett av boligens bad. Det er fremholdt at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

Nemnda bemerker at når det gjelder reklamasjonen knyttet til dårlig vanntrykk og at det tar lang tid å få varmt vann, legges det til grunn at dette gjelder badet ved trapp. Det fremgikk av tilstandsrapporten at vannledningene generelt var gitt mørk TG 2 på bakgrunn av alder, og at det kunne oppstå skader og behov for utskiftninger. For så vidt gjelder kravet knyttet til varmtvannet, er det ut fra sakens dokumenter ikke tilstrekkelig dokumentert hva årsaken til dette er. Som påpekt av sekretariatet, kan forholdet skyldes overforbruk. Det er i henhold til rapporten fra takstfirma B ikke sannsynliggjort at det er noe feil hverken med varmtvannsberederen eller

materiale på rørene, men det foreslås at plasseringen bør endres og at det legges nye varmtvannsrør uten at behovet på tidspunktet for nemndas behandling er nærmere dokumentert.

Sett i lys av badets alder og opplysningene som var gitt ved salget, kan ikke nemnda se at de påberopte forhold går utover det kjøper med rimelighet kunne forvente. Nemnda er følgelig enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel på dette punktet, jf. avhl. § 3-2. Det er ut fra sakens dokumenter heller ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Kjøper har også reklamert over defekte varmekabler på gulvet i gangen, og på dette punktet er nemnda enig i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, selv om kjøpers forventning var at varmekablene var fra byggeåret. Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse, hvor det heter:

Kjøper ble i forbindelse med salget opplyst om at det var flis med kabel i vindfang og hall i kjeller og i vindfang i 1. etasje. Utfra bildene som er fremlagt av underetasjen, var det naturlig for kjøper å forvente varmekabler i mellomgangen også. Det legges vekt på at det var lagt tilsvarende fliser i mellomgangen som i resten av kjelleren, og vi finner at det foreligger en mangel for dette forholdet.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag for utbedringskostnader knyttet til varmekablene, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Nemnda legger til grunn at utbedringskostnadene totalt utgjør kr 24 435, jf. rapport fra takstfirma B. Sett i lys av de relevante bygningsdelenes alder, må det gjøres et standardheavingsfradrag ved utmålingen av prisavslaget. Nemnda finner at utbedringskostnadene passende kan settes til kr 15 000. Det skal gjøres fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, og kjøper har krav på kr 5 000.

Sekretariatet fant ved sin vurdering av saken at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 som følge av lekkasje fra badet. I drøftelsen heter det:

Det aktuelle badet er opplyst å være fra 1999, og det er opplyst at sluket var 25 år gammelt. Takstmannen hadde i tilstandsrapporten vurdert overflater gulv til mørk TG 2, hvilket indikerer vesentlige avvik som kan kreve tiltak. Det er i tilstandsrapporten vist til at badet har badekar, og at dette medfører liten slitasje på flis/fug/membran, og at dette medfører forlenget brukstid. Sluket er også gitt mørk TG 2 med opplysning om at mer enn halvparten av forventet brukstid hadde passert. Kjøper ble gjort oppmerksom på at badet utgjorde en risikokonstruksjon.

Riktignok ble det ved takstmannens befaring ikke dokumentert noen funksjonssvekkelse. Kjøper har i dette tilfellet fjernet dusjkabinettet/badekaret, slik at det dusjes direkte på flis hvilket øker belastningen for badet. Sammenholdt med alder på sluket, samt opplysning om at badets tilstand allerede på befaringsdagen utgjorde en risikokonstruksjon, kan vi ikke se at det avdekkede avviket fremstår å være upåregnelig for kjøper.

Vi kan heller ikke se at det er dokumentert at forholdet var synlig ved takstmannens befaring. Det legges vekt på tiden som er gått, og at fuktsøk i øvrige deler av rommet samt tilstøtende rom ikke ga forhøyede verdier. Slik saken er dokumentert, kan vi ikke se at takstmannen har forsømt sine forpliktelser.

Videre er vi enige med foretaket, at det ikke oppstilles krav om å fjerne eller flytte på dusjkabinett ved takstmannens befaring, jf. forskriftens § 2-1 andre ledd andre punktum. Slik saken er dokumentert for sekretariatet er det utfordrende å legge til grunn at tilstandsgraden på badet var feil, sett i lys av at tilstandsgradene anses å være «skjønnsmessige bedømmelser» innenfor rammen av et «faglig forsvarlig skjønn», jf. LA-2007-95989, og FinKN 2025-760 og FinKN 2025-736.

Nemnda har ved vurderingen av om avvik ved badet utgjør en mangel delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Skogvold – bemerket:

Flertallet er på bakgrunn av sakens dokumenter i hovedtrekk enig i sekretariatets begrunnelse, og tiltrer denne. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering av mangelsspørsmålet. For så vidt gjelder spørsmålet om takstmannen hadde plikt til å

flytte dusjkabinettet, jf. forskriften § 2-1 andre ledd andre punktum, bemerker flertallet at det ut fra utformingen av badet i denne saken ikke fremstår mulig å flytte dusjkabinettet uten at dette eller andre bygningsdeler demonteres. I et slikt tilfelle foreligger det uansett ingen plikt til å flytte dusjkabinettet.

Slik saken er opplyst, hefter det for øvrig usikkerhet ved når fuktskadene på badet oppsto. Kjøper reklamerte over lekkasje fra badet omkring åtte måneder etter overtakelse av boligen. I takstfirma Os rapport er det fremholdt at utett bad «er oppstått før 4-5 år siden», men rapporten fra takstfirma B holder spørsmålet mer åpent. Det er et faktum at kjøper i sin eiertid har utsatt badet for en større fuktbelastning enn tidligere ved at dusjkabinettet er fjernet slik at det dusjes direkte på flisene. Ved utarbeidelse av tilstandsrapporten i forbindelse med salget, foretok takstmannen fuktmålinger på badet uten at det ble avdekket fukt.

Det ble imidlertid ikke foretatt hulltaking av takstmannen som utarbeidet nevnte tilstandsrapport. Takstmannen opplyste ikke om årsaken til at det ikke ble foretatt hulltaking på det aktuelle badet, slik forskriften § 2-2 oppstiller et krav om. Dette er altså i strid med forskriften. Men sett i lys av risikoopplysningene som var gitt ved salget om badets tilstand, herunder dets alder, kan ikke flertallet se at det påberopte forholdet går ut over det kjøper med rimelighet måtte forvente, jf. avhl. § 3-2 første ledd.

Flertallet er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 knyttet til badet. For så vidt gjelder avhl. § 3-7, kan ikke nemnda se at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt selv om det legges til grunn at det er gitt ufullstendige opplysninger ved salget. Det er heller ikke holdepunkter for at det er gitt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-8.

Mindretallet – Nyhus – bemerk:

Mindretallet har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Mindretallet legger, i likhet med flertallet, til grunn at takstmannen har handlet i strid med forskrift til avhendingslova § 2-2 ved å unnlate hulltaking uten å opplyse om årsaken til dette.

Det er heller ikke dokumentert forhold som tilsier at unntaket fra hulltakingsplikten kom til anvendelse. Ut fra salgsoppgavens plantegninger og øvrige dokumentasjon fremstår det ikke som om det forelå praktiske hindringer for hulltaking fra tilstøtende rom. Mindretallet kan derfor ikke se at det forelå forhold som ga grunnlag for å fravike forskriftens hovedregel.

Etter mindretallets syn står forskriftsbruddet i nær sammenheng med det påberopte forholdet. Kjøpers krav knytter seg til skjulte fuktforhold og mangler ved våtrommets tettesjikt, herunder utett membran, altså forhold som forskriftens krav om hulltaking nettopp er ment å bidra til å avdekke. Forskriftsbruddet er dermed så nært knyttet til det påberopte mangelskravet at mindretallet ikke kan se at unntaket i forskriften § 1-5 andre ledd kommer til anvendelse.

Når unntaket i forskriften § 1-5 andre ledd ikke kommer til anvendelse, følger det av avhl. § 3-10 og forarbeidene at kjøper skal anses som «aktsomt uvitende om forhold som fremgår av en tilstandsrapport som ikke oppfyller kravene i forskriften», jf. Prop. 44 L (2018-19) pkt. 9.6. Etter mindretallets syn vil dette særlig gjelde de delene av rapporten som gjelder våtrommets tilstand og som har nær sammenheng med det påberopte mangelskravet.

Dette må følgelig også få betydning for hvilke opplysninger som kan tillegges vekt ved vurderingen av kjøpers berettigede forventninger etter avhl. § 3-2. De risikoopplysningene og tilstandsvurderingene som knytter seg til våtrommets tilstand, kan ikke tillegges ordinær vekt når tilstandsrapporten ikke oppfyller forskriftens minstekrav på et punkt som har nær sammenheng med det påberopte mangelskravet.

Etter avhl. § 3-2 første ledd foreligger det en mangel dersom eiendommen ikke er i samsvar med det kjøper med rimelighet kunne forvente ut fra blant annet eiendommens type, alder og synlige tilstand. Spørsmålet blir dermed om de senere avdekkede forholdene ved badet representerer et avvik fra kjøpers berettigede forventninger ved avtaleinngåelsen.

Ved vurderingen etter avhl. § 3-2 legger mindretallet til grunn at kjøper måtte regne med et bad av eldre dato, og at det derfor kunne oppstå behov for vedlikeholds- og oppgraderingstiltak. Det må likevel tas i betraktning at takstmannen ga flere opplysninger som var egnet til å virke betryggende. Det ble blant annet opplyst at dusjkabinettet (i rapporten omtalt som badekar) hadde medført liten slitasje på fliser, fuger og membran, og dermed bidratt til forlenget brukstid. Videre ble det opplyst at det ikke var registrert symptomer på funksjonssvekkelse, og at fuktsøk ikke ga utslag på forhøyede fuktverdier.

Etter mindretallets syn var disse opplysningene egnet til å gi kjøper inntrykk av at badet, til tross for alder og påpekt risiko, ikke hadde utviklet skjulte fuktskader.

Det som senere er avdekket, er etter mindretallets syn noe mer enn et ordinært vedlikeholds- eller oppgraderingsbehov som følge av alder. Skaderapportene viser at membranen ikke var tett, at det forelå mangler ved slukløsningen, og at fuktbelastningen hadde medført skadevirkninger utenfor selve våtrommet ved at vann hadde trengt inn i tilstøtende rom.

Selv om det hefter en viss usikkerhet ved det eksakte tidspunktet da lekkasjeskadene oppsto, mener mindretallet at det ut fra de fremlagte skaderapportene må legges til grunn at membranen allerede på overtakelsestidspunktet hadde en underliggende svikt. Begge de bygningssakkyndige vurderingene peker på mangler ved membran- og slukløsningen, og takstfirma O har vurdert at skaden har utviklet seg over flere år.

Etter mindretallets syn kan det derfor ikke ses bort fra at den manglende hulltakingen har hatt betydning for hvilke forventninger kjøper med rimelighet kunne bygge på ved avtaleinngåelsen.

Mindretallet har etter en samlet vurdering kommet til at de betryggende opplysningene som ble gitt om badets tilstand, sammenholdt med at badet ikke ble undersøkt ved hulltaking slik forskriften krever, må tillegges avgjørende vekt. Når det senere avdekkes utett membran med påfølgende fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, foreligger det etter mindretallets syn et avvik som går utover det kjøper med rimelighet måtte forvente. Det foreligger dermed en mangel etter avhl. § 3-2. I lys av flertallets konklusjon går mindretallet ikke nærmere inn i spørsmålet om utmåling av prisavslag etter avhl. § 4-12.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Paula Martine Nyhus (forbrukerrepresentant).