

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-99

2.2.2026

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

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

ved 12 år gammelt bad – solgt med verditakst – vesentlig avvik? – (tidl.) avhl. § 3-9 andre punktum.

En leilighet fra 2008 ble solgt «som den er» for kr 3,57 mill. ved kjøpekontrakt signert den 7.2.20. Boligen ble markedsført som «Lys og trivelig». Boligen ble kun solgt med verditakst, og det ble bl.a. opplyst at det var registrert svelleskade på servantskap og begynnende riss i flisfluger i dusjsone. Videre var det opplyst i selgers egenerklæring at selger selv satt opp dusjdører i dusjhjørne i 2016. I 2024 ble kjøper informert av styret i sameiet at det var blitt oppdaget sluk- og fuktutfordringer på badene i flere av leilighetene i sameiet. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at badet nå var 17 år gammelt og at det ikke var dokumentert noen følgeskader eller øvrige feil ved boligens bad. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 368 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet i Troms oppført i 2008.

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

Totalvurdering:

Lys og trivelig 3 romsleilighet med lave bokostnader og fast garasje plass. Leiligheten ligger vestvendt og vakkert til ut på piren. Noe som gir en unik bellighet med direkte kontakt med havet og en fantastisk utsikt. Meget god planløsning med åpen stue-kjøkkenløsning, 2 soverom, bad, entré og veranda. I tillegg er det bod i leiligheten og sportsbod med tilgang fra garasjeanlegg.

(...)

Standard:

(...)

Bad og vaskerom:

Badet inneholder dusjhjørne, wc og servant m/innredning. Opplegg til vaskemaskin. Badet er komplett flislagt. Avtrekksvifte i vegg. Registrert svelleskade på servantskap og begynnende riss i flisfluger i dusjsone. Montering av dusjkabinett kan være en god fuktløsning.

Fra verditaksten hitsettes følgende:

Bad og vaskerom:

Dusj/wc/vaskerom: 1 dusjhjørne, 1 wc, 1 servant m/innredning. Opplegg til vaskemaskin. Badet er komplett flislagt. Avtrekksvifte i vegg. Registrert svelleskade på servantskap og begynnende riss i flisfluger i dusjsone.

Montering av dusjkabinett kan være en god fuktløsning.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2016, og hadde bodd i boligen siste 12 måneder før salget. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom var det krysset av for «nei». På spørsmål om det var utført arbeid på våtrom ble det krysset av for «ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad» med følgende kommentar:

Satte selv opp dusjdører i dusjhjørne i 2016.

På spørsmål om tettesjiktet ble oppgradert/fornytt eller om arbeidet ble omsøkt til kommunen, ble det krysset av for «nei».

Boligen ble solgt «som den er» for kr 3 570 000 ved kjøpekontrakt signert den 7.2.20 og overtatt av kjøper den 21.2.20.

I august 2024 sendte styret en e-post til eierseksjonseierne hvor de opplyste at det var avdekket sluk- og fuktutfordringer på badene i flere av leilighetene i sameiet. Kjøper reklamerte over forholdet den 9.10.24.

Sameiets bygningsforsikring, Gjensidige Forsikring, innhentet rapport fra Polygon datert 5.12.23.

Kjøper har fremlagt rapport fra takstfirma B av 20.3.24:

Årsak til skade anføres utett sluk i overgang mellom slukpotte og forhøynings ring/påforingsring.
Bakenforliggende årsakssammenheng anføres feilmontasje av forhøynings ring/påforingsring.

Kjøper har også innhentet rapport fra takstfirma N datert 24.1.25, revidert 10.4.25:

Årsak:

En del av forhøyningsringen til sluket er ikke montert. Denne komponenten skal sikre at forhøyningsringen beholder sin form og posisjon i sluket ved eventuelle bevegelser i konstruksjonen.

- Det er avdekket feil på pakningen mellom forhøyningsring og sluk på flere bad. Noe som trolig kan knyttes tilbake til monteringen på fabrikk.
- Bygget er oppført med prefabrikkerte moduler fra Litauen. Det er godt dokumentert at modulbygg er spesielt utsatt for differansesetninger, noe som kan føre til skjevheter og bevegelser i konstruksjonen.
- Det er benyttet en type forhøyningsring som ikke er kompatibel med underlaget og gulvoppbygningen. Slukprodusenten har i nyere tid lansert en forhøyningsring som løser problemene med en ekstra pakning og bedre støtte for å håndtere bevegelser i konstruksjonen.

Konklusjon:

Basert på funn avdekket i denne rapporten kan det konkluderes med at det foreligger en vesentlig risiko for ytterlige lekkasjer fra slukene (...). Selv om beboerne blir opplyst om situasjonen og gjør tiltak for å hindre vannoppsamling i sluk så er sjansen stor for at nye lekkasjer oppstår. Dette kan få store konsekvenser som følge av vann og råteskader både for leilighetseiere og naboer. Spesielt siden lekkasjen er skjult og går rett i konstruksjonen. Grunnet byggets alder og gjenstående levetid på membran er det ikke anbefalt med partiell utbedring av sluker. Deformert og vridd pakning i sluk gjør også at ettermontering av støttering ikke vil være hensiktsmessig. Dermed er en større renovering av badene mest hensiktsmessig. Og styrets beslutning om å igangsette større tiltak understøttes.

Foretaket innhentet rapport fra takstfirma B av 27.2.25:

Når ble forholdet oppdaget og hvem oppdaget forholdet?

Forholdet knyttet til sluk ble oppdaget ved vannskade i nr. (...), datert 18.11.2023. Det er Polygon som påviste skadeomfanget.

(...)

Konklusjon og nødvendig reparasjon/tiltak:

Vi har gjort undersøkelser i 10 stk. sluker, sjekket med leverandør, og selv sett på forbindelsen mellom sluk og slukforhøyer. I tillegg har vi vurdert hva som er påvist av lekkasje, og det dreier seg om 2 stk. sluker. Sameiet er i ferd med å skifte ut ca. 64 stk. sluker (ikke bekreftet antall). 5 stk. bad er allerede revet og i arbeide. Dette mener vi ikke er nødvendig i forhold til at sluker er 17 år og har restlevetid med det påviste skadeomfanget. Når det gjelder den slukløsning som vises på vedlagte monteringsanvisning er det klart at vi ikke kan se noen tegn til tettingen mellom sluk og slukforhøyer. Som telefon til leverandøren viser er dette som forventet. Vi fikk dessverre ikke navn på den som vi snakket med. Men dette kom via lokal grossist. De kan bekrefte dette hvis det er nødvendig

Foretaket innhentet også rapport fra rørleggerfirma M med befaringsdato av 29.4.25:

Hva har skjedd:

Rørleggerfirma M ble engasjert for å vurdere tilstanden til badet i 5. etasje, leilighet 53-503, med hensyn til muligheten for lokal utbedring. I tillegg ble det gjennomført inspeksjon av tre andre bad med tilsvarende skader samt to bad som var under rehabilitering.

Skadeårsak: Vannskadene skyldes at slukene mangler en bunnprofil/støttehylse ved montering av slukforhøyer. Denne feilen er gjennomgående på alle badene. Alle de fire inspiserte badene hadde samme problem med sluket hvor det ble observert oppsprukken fugemasse rundt sluket. På to av badene var det i tillegg bom i fliser og oppsprukken fugemasse over hele gulvet, noe som indikerer store problemer med betongen i hele badet.

(...)

Hva kan gjøres:

(...)

På grunn av den varierende tilstanden fra bad til bad og bruken av forskjellige produkter, er det utfordrende å estimere kostnadene for lokal utbedring. Selv om enkelte bad potensielt kan utbedres lokalt, er det vanskelig å vurdere tilstanden før baderommene åpnes enkeltvis. Ideelt sett kunne man forsøkt lokal utbedring først, og deretter gått videre med totalrenovering for de badene hvor dette ikke er mulig, men dette er praktisk utfordrende å gjennomføre. Vi kan derfor heller ikke gi noe konkret utbedringsforslag på 53-503, eller noen av de andre inspiserte badene.

Kjøper har lagt frem en uttalelse fra ingeniør T som hadde ansvar for utbedring av badene, og bl.a. uttalte:

Jeg har til nå dokumentert alle lekkasjer som er avdekket under rivningsarbeidet på badene.

Av ca. 44 bad påbegynt til nå er det avdekket fukt/lekkasjer på 24. Så nesten halvparten.

I tillegg har kjøper lagt frem en rapport fra ingeniør T som redegjorde for de avdekkede feilene.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper anførte at konstruksjonsfeilen ved sluket representerte et betydelig avvik fra den kvaliteten kjøper kunne forvente iht. avtalen. Kjøper har bl.a. vist til at det ikke ble gitt noen risikoopplysninger om badets sluk, og at kjøper ikke kunne forvente at badet var feilmontert.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 368 000, samt forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Foretaket har særlig vist til at badet var gammelt og at det ikke var dokumentert noen følgeskader eller øvrige feil på det aktuelle badet.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor foretaket ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste i hovedsak til at boligen kun ble solgt med verditakst, og at det ble gitt enkelte

risikoopplysninger ved salget. Det ble bl.a. vist til FinKN 2017-235, FinKN 2017-745 og FinKN 2022-386.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i delegasjonsavgjørelse, jf. godkjenningsloven § 22, kommet til at det ikke foreligger mangelsansvar etter tidl. avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet viste bl.a. til at boligen kun ble solgt med en verditakst, og at det derfor fremkom få opplysninger om badets tilstand. Sett i sammenheng med enkelte risikoopplysninger ved salget, samt badets alder, forelå det ikke et utvilsomt misforhold mellom boligens avtalte og faktiske tilstand.

Nemnda har kommet til samme konklusjon og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets avgjørelse.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).