

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-997

15.9.2026

Protector Forsikring ASA

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

Utett bad – reklamasjonsfristen – (tidl.) avhl. §§ 3-9 andre punktum, 4-12 og 4-19.

En enebolig fra 2017 ble solgt «som den er» for kr 5,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.5.21. Boligen ble markedsført som en «Moderne, lekker funksibolig». Boligens bad var gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Det var videre krysset av for «Nei» på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom i egenerklæringsskjemaet. Høsten 2024 oppdaget kjøper at boligens parkett var fuktskadet, som senere viste seg å skyldes et utett bad. Kjøper reklamerte til foretaket i februar 2025, og anførte at forholdet utgjorde en vesentlig mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at kjøper hadde fremsatt reklamasjonen for sent. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 395 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av utett bad, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., herunder spørsmålet om reklamasjonsfristen er oversittet, jf. avhl. § 4-19. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en enebolig i Agder oppført i 2017.

I salgsprospektet ble boligen markedsført som en «Moderne, lekker funksibolig».

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor badene ble vurdert til TG 1.

Selger opplyste å ha eid boligen siden 2017, og krysset «nei» på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 5,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.5.21, og overtatt av kjøper den 12.11.21.

Kjøper har beskrevet følgende:

I 2022 flyttet kjøper til USA, og har siden den gang leid ut boligen. I slutten av oktober 2024 varslet kjøpers leietakere kjøper om at gulvet hadde svellet seg noe. Dette hadde blitt oppdaget da leietakerne kom hjem fra en 4-5 ukers ferie i august, men kjøper ble først varslet den 28.10.2024 ved melding på «Whatsapp». Før dette hadde leietakerne opplyst om at de hadde observert noe maur i boligen.

Kjøper engasjerte takstmann K, som var på befaring den 25.11.24 og 14.1.25. I skaderapport datert 21.1.25 fremgikk det at takstmannen «Ble kontaktet pr. telefon/mail til å vurdere parkett etter fuktskade». Takstmannen fikk ikke fuktutslag ved sine målinger, men fastslo at det var påvist fuktskadet parkett. Skadeårsaken var ukjent, og takstmannen gjennomførte inspeksjon av både utvendig tettesjikt (grunnmursplast o.l.) samt inspeksjon av tilstøtende våtrom. Takstmannen opplyste at skadeårsaken måtte undersøkes nærmere, ettersom den ikke kunne fastslås uten destruktive inngrep. Kostnadene for å utbedre parketten ble estimert til kr 116 438 inkl. mva.

Kjøper meldte skaden til sin bygningsforsikring, som engasjerte tekniker S for befaring av badet. Befaring ble gjennomført den 21.1.25, og i rapporten fremgikk det:

Utett bad. Bolig fra 2018, ukjent hvem som har stått for flisarbeid/membran. Ft har leid ut boligen til nåværende leietaker i 3 år ca. Leietaker var på bortreist i 4-5 uker sommeren 2024. Når de kom tilbake august 2024 så oppdaget de at gulv på soverom og i gang hadde beveget/svellet seg. Før den tid hadde det vært mye maur på soverom og i gang. Utett bad, trolig utettheter i membran, har gjort at over tid så har vann kommet ut i tilstøtende rom ved dusjing. ... Maur er et tegn på fuktproblematikk.

Ifølge kjøper av slo bygningsforsikringen dekning da de mente at utettheten hadde vært til stede før kjøpers eiertid.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 12.2.25.

Kjøper har videre fremlagt en e-takst datert 16.1.25, hvor megler vurderte boligens verdi til kr 5,65 mill. Kjøper videresolgte boligen for kr 5,255 mill., ved kjøpekontrakt datert 12.2.25. Kjøper har anført at prisforskjellen skyldtes usikkerheten tilknyttet utbedringsarbeider og kostnader.

Det er fremlagt tilbud fra byggefirma M for utbedring av bad og tilstøtende vegger og tak til totalt kr 207 250 inkl. mva., innhentet av ny eier.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har reklamert rettidig, og reklamasjonsfristen startet først å løpe når det var temmelig klart for kjøper at det var tale om et utett våtrom. Dette var ikke tilfellet før etter rapporten fra tekniker S. Frem til dette var det uklart hva årsaken til svellingen var, og kjøper mistenkte at svellingen kunne skyldes at leietakerne hadde mistet større mengder vann på gulvet. I saker som foranlediger tekniske vurderinger for å konstatere at det er tale om et avvik som kan gjøres gjeldende mot selger, har Finansklagenemnda fastslått at reklamasjonsfristen først starter å løpe når fagkyndig rapport foreligger, jf. bl.a. FinKN 2025-739.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for verdiminuset på kr 395 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd, eventuelt for utbedringskostnadene på kr 323 688, i tillegg til forsinkelsesrenter fra 11.4.25, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper har tapt eventuelle krav som følge av for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19. Kjøper ble opplyst om alvorlige avvik ved gulvet den 28.10.24, og reklamasjonen av 14.2.25 må anses for sent. Subsidiært vises det til at det ikke er sannsynliggjort at den lavere kjøpesummen ved videresalget alene skyldtes usikkerhet tilknyttet utbedringen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og viste i hovedsak til at kjøper allerede den 28.10.24 hadde tilstrekkelig kunnskap om at skaden kunne skyldes et utett bad. At selve skadeårsaken først ble oppdaget senere kunne ikke være avgjørende.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at reklamasjonen ikke er rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd. I drøftelsen heter det:

I denne saken ble kjøper den 28.10.24 opplyst om større skader på parketten i underetasjen. Vi forstår det slik at skadene ble ansett å være fuktskader, men at skadeårsaken på dette tidspunktet ikke var avklart. At takstmann K ved sin etterfølgende befaring ikke målte fuktutslag er i den forbindelse uten betydning, all den tid han var rekvirert for å undersøke parkett «etter fuktskade», og at han fastslo at det var «påvist fuktskadet parkett».

Etter sekretariatets oppfatning måtte kjøper dermed allerede den 28.10.24 anses å ha blitt gjort oppmerksom på fuktskadede parkett. Parketten måtte dermed ha blitt utsatt for fukt på en eller annen måte. Selv om kjøper har forklart at de mistenkte at det kunne skyldes søl fra leietaker, fremstår det likevel klart at kjøper fant grunn til å undersøke skadeårsak og omfang nærmere. Kjøper var også klar over at skadene hadde et visst omfang, hvor det var tale om skader i flere rom, og kjøper har forklart at de mistenkte at det hadde kommet «større mengder vann på gulvet». Takstmann K la også i sin skaderapport til grunn at det var utvendig fuktsikring og baderom som måtte undersøkes, og vi kan dermed ikke se at kjøper hadde berettiget grunn til å falle til ro med at skaden skyldtes en etterfølgende skadehendelse som selger ikke kunne holdes ansvarlig for. Det vises også til at kjøpers mistanke ikke samsvarte med forklaringen fra leietaker om at skaden hadde oppstått da de var bortreist. For at kjøpers antakelser om feil skadeårsak skal anses som en unnskyldelig årsak til å ikke reagere overfor selger, må kjøpers antakelser normalt være begrunnet i nærmere undersøkelser. Se til sammenligning FinKN 2019-758. I denne saken fikk kjøper tvert imot før reklamasjonsfristen løp ut tydelige opplysninger om at sakkyndig tenkte fukten stammet fra dreneringssvikt eller utett baderom. Kjøpers undersøkelser innenfor reklamasjonstiden ga dermed ikke kjøper grunn til å falle til ro med at skaden skyldtes en enkelthendelse etter salget.

Både avvik ved drenering og avvik ved bad vil normalt kunne generere høye utbedringskostnader, og avvik ved disse bygningsdelene ville klart anses upåregnelig i lys av boligens byggeår og opplyste tilstand ved salget. (...)

Etter sekretariatets oppfatning startet altså reklamasjonsfristen i denne saken å løpe ved kunnskap om fuktskadede parkett den 28.10.24, selv om skadeårsak og skadeomfang enda ikke var avklart. Det bemerkes at det ikke starter en ny frist ved undersøkelse av skadeårsak.

Reklamasjonen ble deretter sendt den 12.2.25, som er mer enn 3 måneder etter kjøper fikk kunnskap om fuktskaden. Dette er altså for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Nemnda tiltrer sekretariatets redegjørelse for de relevante faktiske forholdene.

Det følger av avhl. § 4-19 første ledd at kjøper taper retten til å gjøre avtalebruddet gjeldende dersom kjøper ikke reklamerer innen rimelig tid. Utgangspunktet for reklamasjonsfristen er det tidspunktet kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet – det vil si en mangel som kan danne grunnlag for et krav mot selgeren. Som Høyesterett uttalte i Rt. 2011 s. 1768, vil ikke enhver indikasjon på at det kan foreligge en mangel være tilstrekkelig, og fristen vil normalt starte å løpe først når det «fremstår som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden». Det vises også til HR-2026-1307-A avs. 41-44 hvor denne rettsoppfatningen opprettholdes.

Nemnda har, slik saken er opplyst, funnet vurderingen av om reklamasjonen er rettidig, krevende.

Det er på det rene at forholdet ble avdekket ved at parketten i boligens gang og ett soverom, som begge er tilstøtende til badet, hadde begynt å svelle. Det er fremlagt bilder av parketten, som ble oversendt kjøper fra leietaker den 28.10.24. Bildene viser at parketten er svellet flere steder, men forholdet fremstår likevel i det ytre som noe begrenset. Slik nemnda ser det, er det ut fra bildene vanskelig å ha en bestemt oppfatning av hva som er årsaken til svellingen. Det er også på det rene at skadeårsaken og -omfanget først ble avklart etter at takstmannen hadde gjort destruktive inngrep, jf. tekniker S sin rapport etter befaring den 27.1.25.

Nemnda finner det vanskelig å legge til grunn at det ultimo oktober 2024 fremsto som en realistisk mulighet at selger var ansvarlig for skaden, slik forholdet fremsto ut fra bildene. Det vises i denne forbindelse til at mangelsforholdet reguleres av avhendingslovens bestemmelser slik de lød før lovendringene i januar 2022. Nemnda kan ut fra sakens dokumenter ikke se at kjøper hadde holdepunkter for at det var gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger ved salget. For at selger ville være ansvarlig, var det følgelig spørsmål om det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det er på det rene at takstmann K var på befaring i boligen 25.11.24 og 14.1.25 uten at det ble avdekket noen skadeårsak. Han konkluderte imidlertid med at parketten i gangen og på

soverommet måtte skiftes. Tekniker S var på befaring i boligen 27.1.25. Etter at det var gjort destruktive inngrep, konkluderte tekniker S med at skadeårsaken var utett baderom. Nemnda finner ikke grunn til å ta endelig stilling til ved hvilke av disse befaringene reklamasjonsfristen startet å løpe, men er etter en samlet vurdering, under noe tvil, kommet til at reklamasjonen 12.2.25 uansett er rettidig da kjøper måtte innvilges noe tid for å avklare forholdet med fagkyndige etter oversendelsen av bildene 28.10.24.

Spørsmålet er etter dette om kjøpers mangelskrav kan gis medhold.

Nemnda finner ingen holdepunkter i sakens dokumenter for at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda er imidlertid kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Etter nemndas syn foreligger det et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og det kjøper kunne regne med ut fra opplysningene som var gitt ved kjøpet, og både det kvantitative og kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Det vises til at utbedringskostnadenes størrelse utgjør mellom 6,4 % og 7,8 % av boligens kjøpesum. Boligen er oppført i 2017, badene var gitt TG 1 i tilstandsrapporten og det var i egenerklæringsskjemaet svart benektende på spørsmålet om selger hadde kjennskap til feil ved våtrommene.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda finner det klart ut fra sakens dokumenter at prisavslaget skal utmåles etter bestemmelsens andre ledd. Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre totalt kr 323 688, jf. kjøpers brev av 8.10.25. Nemnda finner at det bør gjøres et mindre standardhevingsfradrag ved utmålingen av prisavslaget, og prisavslaget fastsettes til kr 300 000. 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 Risvik Johannessen (bransjerepresentant) og Vegard Kleven (forbrukerrepresentant).