

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-210

8.3.2021

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved bad og vaskerom fra 2009 – manglende fall på gulv – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En leilighet i Tromsø oppført i 1954 ble solgt "som den er" for kr 3,225 mill., og overtatt av kjøper den 13.11.19. Ved salget ble det opplyst at leiligheten var innvendig totalrenovert i 2009, og det ble gitt risikopplysninger om badets innredning. På badet var det installert badekar med avløp ført direkte i sluket. På overtakelsen fikk kjøper mistanke om mangler ved badegulvet, og igangsatte nærmere undersøkelser. Det ble avdekket mangelfullt fall på bad og vaskerom, samt el-punkt i dusjonen og mangelfullt håndarbeid på fliser på vaskerom. Kjøper reklamerte til selskapet, som avslo kravet under henvisning til at bad og vaskerom var bygget i henhold til kravene etter TEK 97. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 664 202, advokatutgifter kr 16 500, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad og vaskerom, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Leiligheten i Tromsø ble oppført i 1954.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Romslig og velholdt 4-roms leilighet (...). Inneholder 3 gode soverom, bad, vaskerom, stue og en klesbod.

BAD/ WC/ VASKEROM

Bad/wc: 1 boblebadkar, 1 wc med innebygget cisterne, 1 servant m/innredning og speil. Badet er komplett flislagt. Avtrekksvifte i vegg.

Vaskerom/wc: 1 servant m/innredning, 1 wc. Opplegg til vaskemaskin. 200 ltr bereder. Fordelingsskap med rør i rørsystem. Rommet er komplett flislagt.

Avtrekksvifte i vegg.

Skjult elektrisk anlegg, noen åpne strekk. Skap med automatsikringer.

Fordelerskap med rør i rør system. Avløpsledninger av plast.

Varmtvannsbereder på 120 ltr.

Vannskap med rør i rør system.

BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Boligen har ikke ferdigattest, eller midlertidig brukstillatelse fra byggeår. Det foreligger kun ferdigattest fra Tromsø kommune datert 17.03.2010 på ombyggingen til leiligheter.

I forbindelse med salget ble det innhentet en verditakst, hvor det fremgikk følgende:

Sammendrag

Eiendommen er opprinnelig oppført/etablert i 1954. Leiligheten er innvendig totalrenovert i 2009.

Leiligheten framstår innvendig på de fleste måter med et positivt inntrykk, alder tatt i betraktning.

Bad og vaskerom

Bad/wc: 1 boblebadekar, 1 wc med innebygget cisterne, 1 servant m/innredning og speil. Badet er komplett flislagt. Avtrekksvifte i vegg.

Vaskerom/wc: 1 servant m/innredning, 1 wc. Opplegg til vaskemaskin. 200 ltr bereder. Fordelingsskap med rør i rørsystem. Rommet er komplett flislagt. Avtrekksvifte i vegg. Skade i veggfliser ved wc. Skaden oppstod når arbeider med dreneringen ble utført. Forholdet må utbedres.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger hadde eid boligen siden 2010. Selger besvarte følgende spørsmål:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, feil eller lekkasje ved sluk, membran/tettesjikt eller andre steder?

"Ja. Utbedres før salg gjelder vaskerom."

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

"Ja. Se over."

1.2 Er arbeidet utført av faglært?

"Ja. Skiftet fliser på vegg som var sprekk i. Utført av (Firma F.)."

Avslutningsvis i egenerklæringsskjemaet opplyste selger om følgende:

Boblebadekar er defekt, bobler virker ikke. Deler kan skiftes.

Sprekker i servant på bad, fuktskade på baderomsinnredning.

Dårlige hengsler i skuffer på innredning på vaskerom

Skiftet blandebatteri kjøkken og bad høst 2011. Utført av (firma V.).

Ifølge selger var kjøper på visning av boligen 4 ganger før kjøpet, mens kjøper har opplyst at de besøkt boligen 3 ganger. Selger har anført at kjøper hadde med seg fagkyndige på visning, mens kjøper har opplyst at han kun hadde med seg sine svigerforeldre som ikke hadde teknisk eller håndverkerbakgrunn.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,225 mill., og overtatt av kjøper den 13.11.19. Fra overtakelsesprotokollen hitsettes:

Merknad: Badegulv synes ikke å ha tilstrekkelig fall og kjøper antar at dette kan utgjøre en mangel.

Fra protokollen fremgikk det videre at selger ikke var tilstede ved overtakelsen. Ifølge kjøper lå det vann på badegulvet på overtakelsen, som ga kjøper mistanke om mangelfullt fall.

Kjøper fremla rapport fra takstmann O. datert 2.12.19:

Bad.

På befaringsdagen avdekket vi at høydeforskjellen mellom flisene rundt sluken og flisene ved dørterskelen var 10 mm samt at det var en 2mm svank i gulvoverflaten midt på gulvet. Denne oppbygningen av gulvet samsvarer ikke med TEK 97, god byggeskikk eller dokumenterte løsninger beskrevet av SINTEF Byggforsk. Kontroll med IR-kamera på befaringsdagen viste jevne temperaturer på både vegg og gulvoverflater. Dette tyder på at det ikke har trukket fukt inn i konstruksjonen.

Selve sluken var svært skitten og bar preg av svakt vedlikehold.

På befaringsdagen avdekket vi at det har blitt montert el-bokser med strømførende kabler i våtsonen (sone null). Dette samsvarer ikke med god byggeskikk eller dokumenterte løsninger beskrevet av SINTEF Byggforsk.

Av tek 97 § 8-37 fremgår det at:

Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av rommet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

Slik gulvoverflaten på badet fremstår i dag vil bruksvann ikke renne mot sluk. Dette kan føre til skjemmende lukt, saltutslag mellom flisene samt en økt risiko for eventuelle lekkasjer.

Slik våtsonen ved dusjen fremstår i dag vil det være betydelig risiko for å få elektrisk støt dersom dusjen benyttes.

Vaskerom.

På befaringsdagen avdekket vi at høydeforskjellen mellom flisene rundt sluken og flisene ved dørterskelen var 18 mm.

Denne oppbygningen av gulvet samsvarer ikke med TEK 97, god byggeskikk eller dokumenterte løsninger beskrevet av SINTEF Byggforsk.

Kontroll med IR-kamera på befaringsdagen viste jevne temperaturer på både vegg og gulvoverflater. Dette tyder på at det ikke har trukket fukt inn i konstruksjonen.

Rekvirent meddeler at deler av veggen har blitt utbedret grunnet skader på veggflisene.

Ved første øyekast fremstår utbedringsarbeidet som har blitt utført på vaskerommet som håndverksmessig svakt. For at vi ytterligere skal kunne vurdere utbedringsforsøket må dokumentasjon på utbedringsarbeidet oversendes for kontroll.

Av egenerklæringen fremgår det at (firma F.) har utbedret deler av veggen.

Rekvirent meddeler at talsmann for (firma F.) hevder at de ikke har utbedret veggen.

Rundt sluken var det noe saltutslag mellom flisene. Saltutslag i fugene mellom flisene kan tyde på fukt mellom og under flisene. Dannelsen av saltutslag er i seg selv et visuelt problem. Men dersom tilstrekkelig med salt vaskes ut av flislimet og/eller fugemassen kan flisene løsne fra underlaget. Vi anbefaler at dette forholdet kontrolleres når våtrommet har vært i bruk over tid. Dette for å fastslå hvor mye salt som vaskes ut.

På befaringsdagen boret vi opp veggen på kjøkkenet like ved døren til vaskerommet for å kontrollere den innvendige konstruksjonen. Veggen består av utvendig mur/betong 50mm xps isolasjon, overflatebehandling av betong, og malte gipsplater. Vi avdekket ingen fukt i konstruksjonen. Rekvirent ble gjort oppmerksom på at han bør kle igjen inspeksjonshullet som ble boret. Dette for å hindre at det danner seg kondens i hullet som ble boret.

Bildet er et oversiktsbilde over baderommet. Området mellom foran døren er det en svank i gulvoverflaten må 2 mm og laser. På dette området vil bruksvann kunne samle seg.

Det ble fremlagt faktura for befarringsrapporten til kr 8 281.

Kjøper fremla videre et tilbud fra våtromsfirma T. datert 7.8.20:

Viser til ovenstående og kan etter gjennomgang/befaring komme med tilbud på de arbeider dere ønsker utført. Tilbudet er satt sammen av to deler, renovering av forholdsvis hovedbad og utleiebad.

Beskrevne arbeider og materiell tilbys samlet for kr 686 587 inkl. mva.

Ifølge tilbudet skulle badene rehabiliteres i sin helhet, inkludert sluk, membran og ny innredning. I prisen var det imidlertid ikke inntatt ombygging av avløpsrør.

Det ble også fremlagt et tilbud fra firma F.H. datert 12.8.20 for "*renovering/ombygging*" av hovedbadet til kr 352 398, og renovering av vaskerommet til kr 303 523 inkl. mva.

Kjøper fremla fakturaer for juridisk bistand på totalt kr 16 500 inkl. mva.

Selskapet innhentet deretter et notat fra intern takstmann B. datert 6.10.20:

Befaringsdato: Ikke befart

Takst og Tilstandsrapport (TTR) opplyser følgende – vedr. bad:

Kommentar:

Baderommet er utstyrt med boblekar (badekar), wc m/innebygget sistene og servant og innredning. Gulvet er utstyrt med sluk. Det er ikke beskrevet i (TTR) hvor plassering av sluk er i baderommet, men det antas at sluket er plassert i området under eller rett ved boblekaret da sluket ikke er synlig på noen av bildene i (SO), som viser gulvflate. Utløp fra boblekaret kan være direkte tilkoblet avløpsrør eller med avløpsrør ført over gulvflate, frem til, og ned i sluket.

Det er opplyst å være en høydeforskjell på 10 mm fra topp sluk til flis ved dørterskel, samt en svanke på 2 mm midt på gulvflaten – dvs. det er et svakt fall fra dør og mot sluk. Avstanden er ukjent. Det er ikke kjent om membranen er ført opp langs dørterskel.

Konklusjon:

Vurdering av gulv i bad/wc foretatt av (takstmann O.) (TTR) er ikke riktig i forhold til krav i henhold til TEK 97 og veiledning til TEK 97 tilknyttet fall på gulv.

Baderommet er utstyrt med badekar, wc og servant. Nevnte installasjoner medfører ikke at gulvet utsettes for vann regelmessig, og det er med andre ord ikke krav til fall på gulvet i bad/wc (jfr. TEK 97). Det er en lavere nivåforskjell mellom topp slukrist og gulvnivå ved dørterskel enn det som anbefales av Sintef Byggforsk. – 25 mm, men når gulvflaten i praksis kan bygges som "flatt gulv" skal det være tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og laveste punkt for membran ved terskel. Det er registrert en høydeforskjell på 10 mm mellom slukrist og flis ved dørterskel, og det vil da være tilstrekkelig å sikre at membranen på gulv er ført ytterligere 15 mm over topp nivå gulvflis ved dør. Hvis membran ved dørterskel ikke er ført opp over flis vil det være behov for en lokal utbedring ved å skjøte opp membran ved dørterskel. Merk ! Det kan være laget en oppkant opp over topp flis i forbindelse med membran ved dørterskel, som ikke er vurdert eller kommentert i (TTR).

Lokal utbedring av membran ved dør vurderes – se avsnitt utbedring / kostnader.

Takst og Tilstandsrapport (TTR) opplyser følgende – vedr. vaskerom:

Kommentar:

Vaskerommet er utstyrt med wc, servant og innredning, opplegg til vaskemaskin, 200 L vvb. Og fordelerskap med rør i rør system.

Gulvet er utstyrt med sluk. Det er ikke beskrevet i (TTR) hvor plassering av sluket er i vaskerommet.

Vaskerommet med plassering av sluk er ikke vist på bilder i (SO) eller i (TTR).

Det er opplyst å være en høydeforskjell på 18 mm fra topp sluk til flis ved dørterskel – dvs. det er bra fall fra dør og mot sluk, sett i forhold til rommets størrelse. Avstanden er ukjent.

Det er ikke kjent om membranen er ført opp langs dørterskel.

Det er forutsatt at gjeldende byggetekniske forskrift er: TEK 97.

Konklusjon:

Vurdering av gulv i vaskerom foretatt av (takstmann O.) (TTR) er ikke riktig i forhold til krav i henhold til TEK 97 og veiledning til TEK 97 - tilknyttet fall på gulv.

Vaskerommet er utstyrt med wc, servant, og en 200 L vvb. Nevnte installasjoner medfører ikke at gulvet utsettes for vann regelmessig, og det er med andre ord ikke krav til fall på gulvet i vaskerommet (jfr. TEK 97).

Lokal utbedring av membran ved dør vurderes – se avsnitt utbedring / kostnader.

El. bokser med strømførende kabler i våtsonen.

Undertegnede registrerer at det er ført opp et strekk med antatt el. ledninger i kanal frem til et koblingspunkt på vegg. Punkt til side er blendet med lokk.

Det er benyttet en type deksel / lokk som ikke har synlige åpninger / glipper.

Det ser ikke ut til at installasjonen har el. ledninger føringer som medfører berøringsfare.

Undertegnede er ikke kjent med produktene som er benyttet. Det må eventuelt dokumenteres feil utstyr / montasje fra kjøper.

Utbedring/kostnader:

Lokal utbedring av membran ved dørterskel bad og vaskerom.

Følgende løsning er forutsatt:

- Dørterskler demonteres og monteres etter utbedring

- Membranen forhøyes opp til topp nivå dørterskel

Ved behov fjernes nærmeste flis inntil dørterskel for å få overlapp membran.

Fliser på gulv av kurant type som forutsettes å være mulig å skaffe.

- Membran opp mot terskel overdekkes med list.

- Medregner de-/remontering av listverk, foring og dørkarm, ved behov.

Komplette arbeider inkl. rigg/drift, reise kr 32 000 inkl. mva.

Kjøper fremla et bilde av vannsøl på badegulvet, som syntes å komme ut i underkant av badekaret. Kjøper har også fremlagt e-poster fra prosjektleder hos våtromsfirma T., som bl.a. uttalte at badet ikke oppfylte kravene, uansett hvilken teknisk forskrift som ble lagt til grunn. Det ble fremlagt et pristilbud fra samme firma på kr 387 600 inkl. mva.

Kjøper fremla e-post av 7.1.21 fra firma F., som selger hadde oppgitt som utførende firma i egenerklæringsskjemaet. I e-posten oppga firmaet at de kun drev med salg, og ikke som utførende innenfor flismontering.

Ifølge selskapet forklarte selger at de ikke hadde hatt kjennskap til feil fallforhold på baderom eller vaskerom. De hadde på bakgrunn av det store badekaret ikke opplevd vannsprut utover gulvet ved dusjing, og vannsøl ved bading av barn hadde blitt tørket opp. Til bilde av vannsøl sendt fra kjøper kommenterte selger at vannsølet antakelig skyldtes at badekaret var flyttet på og avløpet ikke var korrekt plassert tilbake i sluk, med den følge at vannet fra badekaret rant utover gulvet.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Selger hadde bodd i boligen i 9 år, og det fremsto dermed lite sannsynlig at selger ikke hadde vært kjent med manglende fall på badegulvet. Det ble ikke gitt opplysninger om de aktuelle feilene ved salget, og badet var kun 9 år på kjøpstidspunktet. Kostnadene utgjorde 20,3 % av kjøpesummen. De fremlagte tilbudene ga uttrykk for hva de faglærte anså som nødvendig og rimeligste utbedringsmetode, og selskapets takstmann hadde i strid med god takstmannsskikk ikke vært på befaring.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 655 921, jf. avhl. § 4-12, samt erstatning for takseringskostnader på kr 8 281 og juridisk bistand på kr 16 500, jf. avhl. § 4-14. I tillegg krevde kjøper forsinkelsesrente etter rentel. § 2.

Selskapet anførte at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Selger hadde ikke kjent til manglende fall på bad eller vaskerom, og sprekk i flis på vaskerom ble utbedret av firma F. før overtakelse. Vannet syntes å komme fra at avløpsrøret ikke var plassert korrekt i sluket, og det ble bemerkt at vannet ikke nådde bort til svanken avdekket av takstmann O. Det ble gitt flere risikoopplysninger om badet før salget, og det ble kun innhentet en verditakst. I henhold til TEK 97 var det heller ikke krav til fall på gulvet med mindre det jevnlig ble utsatt for fukt, som ikke var tilfellet i denne saken.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum grunnet feil ved bad og vaskerom.

Sekretariatet fant at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og fra sekretariatets drøftelse siteres:

Selger har forklart at de ikke hadde kjennskap til mangelfullt fall på badet. I mangel av andre holdepunkter vil det for sekretariatet være vanskelig å legge til grunn at selger likevel hadde kjennskap til forholdet, se bl.a. FinKN 2017-773.

Sekretariatet ser at det kan fremstå noe påfallende om selger ikke har kjent til avviket, når kjøper avdekket det på overtakelsen. Vi ser også at dersom forholdet fremsto tilsvarende i selgers eiertid som det fremgår av fremlagt bilde, var dette noe selger måtte ha kjent til.

Imidlertid har selger kommentert at vannet synes å renne ut fra under badekaret, og bemerkt at dette kan skyldes at badekaret er blitt flyttet på og avløpsrøret deretter ikke plassert korrekt ned i sluket igjen. Vi kan ikke se at kjøper har bestridt dette, eller imøtegått anførselen med bilder eller en forklaring som kunne belyse om vannsølet oppstår selv om avløpsrøret er plassert korrekt ned i sluk.

Også for sekretariatet fremstår det som at vannet har rent ut på gulvet fra undersiden av badekaret, og ikke oppstått som følge av alminnelig vannsprut ved bruk av dusj eller badekar. Det er i et slikt tilfelle vanskelig

for sekretariatet å fastslå at problemet likevel oppstår ved daglig bruk av badet, og vi er enige i at vann normalt ikke vil renne ut på gulvet på en slik måte dersom avløpsrøret er korrekt plassert i sluket. Vannsøl fra sluket kan også skyldes fortetninger, som ikke nødvendigvis ville ha fremstått tilsvarende i selgers eiertid.

Vi kan heller ikke se at badekaret ble funksjonstestet av takstmann O. ved hans befaring, eller at det på annen måte er dokumentert at vannsølet oppstår ved alminnelig bruk også dersom avløpsrøret er korrekt plassert.

Sekretariatet viser videre til selgers forklaring om at badekarets størrelse medførte at det ikke oppsto vannsøl på gulvet, og at eventuelt vann ved bading av barn ble tørket opp. Dette anses av sekretariatet som en plausibel forklaring, og vi kan ikke se at selgers opptørking av gulvet nødvendigvis kan tilskrives kjennskap til manglende fall.

Vi bemerker også at det fremstår noe uklart for sekretariatet hvordan fallforholdet ble avdekket av kjøper. Kjøper har forklart at det lå vann på badegulvet på overtakelsen, men vi kan ikke se at dette ble notert i overtakelsesprotokollen. Selger har opplyst at de selv ikke var tilstede ved overtakelsen, og det er ikke fremlagt ytterligere forklaringer rundt vannet kjøper viser til, og hvor dette i så fall hadde kommet fra. Eventuelt vannsøl kunne også ha stammet fra utvask, og vi kan ikke se at dette innebærer at selger måtte ha kjent til forholdet.

Etter sekretariatets oppfatning foreligger det dermed ikke tilstrekkelige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til manglende fall på badegulvet.

Vi kan heller ikke se at selger måtte ha kjent til avvik ved fallforholdet på vaskerommet, eller at de måtte forstå at tilkoblingspunktet var forskriftsstridig.

Nemnda slutter seg til sekretariatets drøftelse på dette punktet. Foranlediget av klagen til nemnda, bemerkes at nemnda har merket seg at det er anført i overtakelsesprotokollen at *"Badegulv synes ikke å ha tilstrekkelig fall og kjøper antar at dette kan utgjøre en mangel"* uten at dette får avgjørende betydning for vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Hva gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel i tilknytning til utbedring av veggflisene på vaskerommet, er det ut fra de foreliggende opplysningene noe usikkert om det er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger på dette punktet om hvem som har utført utbedringen. Kjøper har anført at utbedringsarbeidet fremstår som håndverksmessig svakt. Slik saken ligger an, finner nemnda ikke grunn til å ta endelig stilling til om det foreligger en opplysningssvikt eller -mangel på dette punktet da en ikke kan gå ut fra at en eventuell mangelfull eller uriktig opplysning har virket inn på avtalen. Nemnda må vurdere saken på bakgrunn av sakens dokumenter, og ut fra fremlagte bilder av veggflisene på vaskerommet er det vanskelig å ta stilling til hvor påfallende utbedringsarbeidene fremstår. Det vises for øvrig til at det var kun deler av veggflisene som ble utbedret, at veggflisene er på vaskerommet som ikke utsettes for jevnlig fuktbelastning, samt at utbedringskostnadene på dette punktet fremstår som begrensede.

Nemnda har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det er uenighet mellom kjøper og selskapet om hvilke utbedringsarbeider som er nødvendige, og nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er nødvendig å ta endelig stilling til utbedringskostnadenes størrelse i denne saken. Det vises til sekretariatets drøftelse:

Sekretariatet har imidlertid ikke funnet det av avgjørende betydning hvilken utbedringsmetode som legges til grunn, idet vi har kommet til at manglende fall på bad og vaskerom ikke må anses om et avvik etter TEK 97. Begge takstmennene har lagt TEK 97 til grunn for sin vurdering, men synes å tolke forskriftskravene ulikt. Takstmann O. har påpekt at forskriften oppstilte krav til fall på gulv, men synes ikke å ha hensyntatt at dette kun gjaldt "for de deler av rommet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig". For badegulv oppstilte TEK 97 dermed kun et krav om tilstrekkelig fuktsikring og fall på gulv der gulvet var utsatt for jevnlig

fuktpåkjenning. Dette innebærer at for bad med dusjkabinett eller badekar uten vannpåkjenning på gulvflisene, oppstilte ikke TEK 97 krav til fuktsperre og fall til sluk i samme grad som dagens forskrifter gjør.

I denne saken var det etablert et badekar på badet, og det er opplyst at badekaret er såpass stort at det ikke forekommer fuktpåkjenning på gulvet. Vi bemerker igjen at vannsølet i henhold til kjøpers bilde synes å komme fra sluket, og vi kan i henhold til tidligere drøftelser ikke se at det er sannsynliggjort at slik påkjenning vil oppstå ved alminnelig bruk ved korrekt plassering av avløpsrøret. Heller ikke på vaskerommet er det slik vi kan se noen installasjoner som medfører jevnlig vannpåkjenning på gulvet. Bad og vaskerom synes dermed å være bygget i henhold til TEK 97, og vi kan dermed ikke se at fallforholdene utgjør et avvik fra hva kjøper måtte forvente i lys av badets byggeår, jf. avhl. § 3-1. Dette støttes av vurderingen fra takstmann B. Vi bemerker at takstmann B. riktignok ikke kan anses som en uavhengig takstmann i denne saken, men dette innebærer ikke at takstmannens vurdering likevel ikke kan anses relevant som sakkyndig uttalelse. Se til sammenligning FinKN 2020-648 og FinKN 2019-977.

Sekretariatet viser til lignende avgjørelse i FinKN 2020-442. Saken gjaldt mangelfullt fall og avvik ved membran på baderom med dusjkabinett og vaskerom uten dusjmulighet fra 2010. I avgjørelsen sluttet nemnda seg til følgende uttalelse fra sekretariatet:

Vi vil også bemerke at takstmann J. har lagt til grunn TEK 97 som gjeldende forskriftskrav ved oppføringen av badet i 2010. For fuktsikring og fall på badegulv oppsatte TEK 97 kun et krav om tilstrekkelig fuktsikring og fall i henhold til hva som var nødvendig ut ifra aktuell fuktpåkjenning. Dette innebærer at dersom det var etablert dusjkabinett uten vannpåkjenning på gulvflisene, oppstilte ikke TEK 97 krav til fuktsperre og fall til sluk i samme grad TEK 10 gjør.

Uansett vil vi bemerke at badet i henhold til takstmann J. sin befæringsrapport skal vurderes ut fra TEK 97. I henhold til tidligere drøftelse vil våtrommene i et slikt tilfelle være bygget i henhold til forskriftene, og de avdekkede forholdene vil dermed ikke utgjøre forskriftsmessige avvik.

På bakgrunn av det ovennevnte kan vi dermed ikke se at det foreligger forskriftsmessige avvik fra hva kjøper måtte forvente i lys av byggeåret.

Vi kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at utbedring av fallet på rommene faktisk er nødvendig. På vaskerommet er det verken installert dusj eller badekar, og men kun toalett, vask og varmtvannsbereder. Vi kan dermed ikke se at installasjonene krever at gulvet skal ha fall til sluk. Sekretariatet ser at takstmann O har uttalt at utbedringen av veggflisene på vaskerommet fremstår håndverksmessig svakt, men vi kan ikke se at dette er nærmere redegjort for, eller tilsier at det foreligger et reelt utbedringsbehov. I alle tilfeller fremstår en omgjøring fra vaskerom til et ekstra bad med dusjdører som en oppgradering av rommet etter kjøpers ønsker.

Det fremstår også uklart om baderommet har behov for utbedring, og vi viser til redegjørelsen knyttet til plassering av avløpsrøret i sluk ovenfor. Vi bemerker at det verken er målt fukt i vegger eller gulv på bad eller vaskerom. Vi kan heller ikke se at utbedringen nødvendiggjør helt ny innredning på bad og vaskerom, og bemerker at det ved salget ble gitt risikoopplysninger tilknyttet avvik ved innredningen.

Vi ser at det er uenigheter tilknyttet utbedringsbehov av koblingspunktet i dusjonen, og bemerker oss partenes innsigelser mot motpartens takstmenn. Sekretariatet har imidlertid ikke funnet grunn til å ta stilling til om el-punktet må anses forskriftsstridig, ettersom vi vanskelig kan se at utbedring av dette alene kan utgjøre et kvantitativt tilstrekkelig avvik etter bestemmelsen.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i dette og kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets begrunnelse. Det er de mer åpenbare misforhold avhl. § 3-9 andre punktum skal beskytte kjøper mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt vesentlig misforhold i denne saken. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).