

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2021-739

16.7.2021

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

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

Feil fall på baderomsgulv – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

Et rekkehus i Oslo oppført i 1984 ble solgt "som den er" for kr 10,35 mill., og overtatt av kjøper den 14.8.20. Ved salget ble det opplyst at boligens to bad var pusset opp i 2011/2012, og at arbeidet bl.a. besto av nytt gulvstøp og diverse membraner. Om gulvet på badet i 3. etasje skrev takstmannen at det var fall mot sluk, og dusjen var en åpen dusjløsning med én dusjvegg. Etter overtakelsen avdekket kjøper at det ved dusjing rant vann utover hele gulvet, og kjøper reklamerte overfor selskapet. Selskapet har bestridt at det var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, og anførte at kjøper måtte påregne at vannet rant utover gulvet som en følge av den åpne dusjløsningen. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning om fall på gulvet, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 83 813, samt forsinkelsesrenter.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mangelfullt fall til sluk, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Rekkehuset i Oslo ble oppført i 1984.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

#### **Standard**

Kort fortalt

- Enderekkehus over tre plan.
- Oppgradert, pent og velholdt.
- To bad pusset opp i 2019 og 2011.

Bad/wc/vaskerom

Rekkehuset har to moderne bad.

Bad 2

Badet i tredje etasje ble pusset opp i 2011/2012 og ligger i suiteløsning med soverommet. Rommet har mørke, marmorerte fliser på gulv og hvite fliser med noe dekor på veggen. Det er varme i gulvet. Servantinnredningen har mørke fronter, heldekkende servant og speil med belysning (Nytt i 2020). Det er ellers veggmontert toalett, bidé, og dusjhjørne med regnfallsdusj, hånddusj og glassvegg.

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

#### **Egne forutsetninger**

Det er på bad kun målt høydeforskjell fra gulv ved dør til overkant sluk.

**Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad**

Beskrivelse: ... Gulvet fremstår med normal funksjonalitet, nedsenket gulv i dusjsone med lokalt fall til sluk. Kun lokalt fall i dusjsonen på badegulvet  
Sluk er plassert i dusjsonen, det er ikke hjelpesluk på badet.

### **Overflater på innvendige gulv - 3. etasje / Bad – TG: 1**

Beskrivelse: Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Støpt gulv med gulvvarme og fliser fra 2011/12 iflg eier.

Gulvet fremstår med normal funksjonalitet, og fall mot sluk. Sluk er plassert i dusjsonen, det er ikke hjelpesluk på badet.

Synlig membran i sluk og rundt avløp til servant, noe som kan tyde på bruk av banemembran. Ikke viere kontrollert eller vurdert av takstmannen.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

### **Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - 3. etasje / Bad – TG: 2**

Beskrivelse: Forkrommede vannrør til sanitærinstallasjonene.

Eldre plast hovedsluk som er plassert i dusjsonen. Det er ikke hjelpesluk på badet.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besikttet da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsninger og utført arbeid ang membran og sluk. Det er dermed usikkerhet vedrørende utførelse på løsninger og tetting rundt sluk. Ikke videre kontrollert av takstmannen. Det er nå ingen symptomer på svekkelser, men utskiftninger må påregnes på sikt. Ved oppussing av bad anbefales det slukbytte for å sikre tette overganger av membran inn mot sluk.

Tilstandsgrad er satt ut i fra alder.

### **Annet - 3. etasje / Bad**

Tilstandsvurdering: Stamme fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget/konstruksjonen. Badet begynner å oppnå en viss alder og gjenværende levetid. Det er viktig å evt ta visse forhåndsregler som evt å installere dusjkabinett for å hindre dir vannpåkjenning av gulv og vegger.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen side 1984. Selger besvarte følgende spørsmål:

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

"Nei."

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

"Ja, kun av faglært. Firmanavn: (...)"

Redegjør for hva som er gjort og når: "Støping av gulv, Varmekabler, Flislegging. Rør utskiftning. To Bad. Ny elektro installasjon."

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

"Ja. Støping av gulver div. membraner og isolasjonsplater."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 10,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.7.20, og overtatt av kjøper den 14.8.20.

Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper at det rant vann utover hele gulvet på badet i 3. etasje ved bruk av dusjen, og reklamerte overfor selskapet den 8.9.20.

Kjøpers boligkjøperforsikringsselskap innhentet i den forbindelse en fagkyndig rapport fra intern takstmann R. datert 9.10.20:

#### **Generelt**

Baderommet er visuelt kontrollert uten inngrep i konstruksjoner. Det er foretatt målinger med krysslaser, supplert med en vanntest for å kontrollere avrenning til sluk. Med bakgrunn i opplysninger gitt i salgsoppgaven legges til grunn Byggeforskrift TEK10 for vurderingen av fallforholdene på baderommet.

#### **Beskrivelse**

Badet i 3. etasje har fliser på gulv og vegger. Rommet er innredet med servant, dusj, bide og vegghengt WC. Det dusjes på gulv, dusjsonen er avgrenset fra servant med en svingbar glassvegg. Rommet har et sluk som er plassert i dusjsonen. Tettesjikt i gulv ser ut til å være en underliggende banemembran, synlig under klemring i sluk. Gulvnivået til badet er høyere enn gulvet i etasjen for øvrig, gulvet er avgrenset med terskel i døråpningen. Kontroll av fallforhold med krysslaser viser toppen slukrist ligger 5mm lavere enn gulvoverflaten ved døråpningen. Fallforhold 80 cm fra sluket mot døren er 0,3:50, gulvet for øvrig er tilnærmet flatt. Ved vanntest renner vann ut av dusjhjørne og sprer seg over større deler av gulvet, vannet renner ikke tilbake av seg selv.

#### **Konklusjon**

For å ivareta ytelseskravet i teknisk forskrift skal lokalt fall til sluk bygges med et fallforhold på 1:50, alternativt kan hele gulvet bygges med jevnt fall til sluk på 1:100. Fallforholdet på badet avviker gjeldende byggeforskrift med veiledninger, vanlig håndverksskikk og opplysninger gitt i salgsoppgaven. Avviket fører til at vann sprer seg over større deler av gulvet og renner ikke tilbake av seg selv.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 41 163 inkl. mva.

Kjøper innhentet deretter et pristilbud fra flisfirma B., for utbedring inkludert ny membran til kr 83 813 inkl. mva.

Fra selskapets redegjørelse for selgers kunnskap hitsettes:

Fra selgersiden er det ønskelig å opplyse at selger har uttalt at de ved dusjing opplevde at vannet kom noe utenfor dusjsonen, men på ingen måte ut over hele gulvet. Selger anså dette som helt normalt all den tid det kun er en dusjvegg på badet. At det kommer vann utenfor dusjsonen må anses som helt normalt når dusjen ikke er "lukket" med to dører slik som i dette tilfellet, se nærmere bildet i prospekt side 21.

**Kjøper** anførte at det forelå en opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Takstmannen opplyste ved salget at badet var bygget i 2011/2012, og vurderte fallforholdene på badene. Takstmannen merket avvik ved fallet på badet i 1. etasje, som ga inntrykk av at det ikke forelå feil på badegulvet i 3. etasje. Takstmannen hadde ingen rimelig grunn til å være uvitende om det mangelfulle fallet på badet i 3. etasje. Takstmannens beskrivelse av fallet var videre uriktig. Opplysningssvikten hadde klart virket inn på avtalen.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 83 813, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt forsinkelsesrenter.

**Selskapet** anførte at det ikke forelå en opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det var fall til sluk på badet, selv om dette var lite. Det forelå dermed ikke en uriktig opplysning. Videre opplyste takstmannen at badet begynte å bli eldre, at membranløsning var usikker og at det ikke forelå hjelpesluk på badet. Det var videre kun opplyst om oppussing av badet i 2011/2012, og kjøper kunne dermed ikke forvente at badet var bygget i henhold til TEK 10. Det måtte videre anses normalt at det kom vann utenfor dusjsonen når dusjen ikke var lukket. Uansett måtte kravet anses for høyt, idet det var mulig å legge flis på flis.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga selskapet medhold. Slik saken var dokumentert, kunne ikke sekretariatet se at det det var sannsynliggjort at mengden vann som rant ut av dusjen gikk ut over hva som var

påregnelig ved bruk av en åpen dusjløsning på et lite bad. Det var dermed ikke gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om forholdet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Kjøper krevde saken fremlagt for nemnda, og har i den forbindelse fremlagt en video som viste at vannet ved dusjing raskt rant utover store deler av badegulvet.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en opplysningssvikt fra selgers side om fallforholdet på badegulvet i 3. etasje, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. I begrunnelsen heter det bl.a. som følger:

Det aktuelle baderommet er av svært begrenset størrelse, med kort avstand mellom dusjen og dørkarmen. Det er kun montert én dusjvegg mot vasken, hvor dusjen for øvrig er åpen mot resten av baderommet. Slik badet er utformet måtte det dermed fremstå klart at noe vann fra dusjing ville komme utenfor dusjsonen. Vi kan ikke se at det er sannsynliggjort at vannmengden som kommer utenfor må anses å gå særlig utover hva som måtte anses påregnelig som følge av badets utforming.

Kjøper har riktignok anført at vannet går utover hele badegulvet, og vi ser at det i et slikt tilfelle ville ha gått utover hva som hadde vært påregnelig. Imidlertid kan vi ikke se at dette er dokumentert, og vi viser til at selger har bestridt at vannet rant utover hele gulvet. Det er også inntatt bilder av forholdet i den fagkyndige rapporten, og sekretariatet kan kun se at det på bildene ligger noe vann fremfor bidéet. Vi kan på bakgrunn av dette ikke se at vannet strekker seg særlig utover det kjøper uansett måtte forvente.

I forbindelse med nemndsansmodningen har kjøper fremsatt utdypende anførsler og fremlagt supplerende dokumentasjon og bl.a. et videoklipp. Selskapet har i sin tur inngitt merknader til dette igjen.

På bakgrunn av salgsoppgaven med tilstandsrapport mener nemnda kjøper kunne forvente et bad som var pusset opp av faglærte i 2011/2012, med tilstandsgrad 1. Det ble eksplisitt opplyst om fall *mot* sluk i tilstandsrapporten. Det er for nemnda noe uklart hvordan takstmannen kunne komme til denne konklusjonen, herunder om den målemetode som er anvendt i dette tilfellet var tilstrekkelig. Nemnda finner det likevel ikke nødvendig å trekke noen konklusjon om uaktsomhetsgraden fra takstmannens side. Når det er etablert dusjhjørne med både "*regnfallsdusj*" og hånddusj på et så lite bad, vil fall *mot* sluk være en særlig viktig egenskap ved gulvet. I lys av det samlede opplysningsbildet, der både takstmannens opplysning om fallforhold, tilstandsgrad og fagmessig oppussing noen år tilbake vektlegges, finner nemnda at kjøper klart kunne forvente at fall *mot* sluk var en tilsikret egenskap ved badet. Når fallet i stedet viser seg å være *fra* sluket, der betydelige mengder går i motsatt retning og utover hele baderomsgulvet, foreligger det etter nemndas syn en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8. Nemnda har merket seg selskapets anførsel om at kjøper ut fra badets størrelse mv. måtte forvente vannsøl utover gulvet, men nemnda mener forholdet i herværende sak går langt utover hva man i alminnelighet kan forvente av vann som spres utover gulvet. Nemnda bemerker for øvrig at selskapets henvisning til at badet fikk tilstandsgrad 2 ikke er korrekt – i alle fall ikke for overflater og gulv.

Nemnda har vurdert om det er mer naturlig å anse forholdet som tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7, all den tid selger måtte forstå at opplysningene om fallforholdet i tilstandsrapporten ikke var dekkende for realiteten. Nemnda anser det likevel mer naturlig å vurdere forholdet som et spørsmål om hva kjøper etter det samlede opplysningsbildet kunne forvente om baderomsgulvets funksjonalitet. Nemnda finner det videre klart at innvirkningsvilkåret er oppfylt.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12 viser nemnda til at det er fremlagt noe ulike estimer knyttet til utbedring av fallforholdet. Etter en skjønnsmessig vurdering settes prisavslaget til kr 50 000 inkl. mva.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

**Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).*