

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2021-743

16.7.2021

**Anticimex Forsikring AB, NUF**

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

Bad/vaskerom – mulighet for å montere dusj – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En leilighet i Oslo oppført i 1953 ble solgt "som den er" for kr 7,85 mill., og overtatt av kjøper den 5.7.20. I salgsdokumentene ble det opplyst at badet var pusset opp av faglærte i 2018. Videre fremgikk det at det ikke var lagt opp til dusj, men at *"rommet er bygget opp som våtrom og dusj kan monteres"*. Da kjøper skulle tilrettelegge for dusj, fikk de beskjed av fagkyndige om at badet ikke var tilfredsstillende utført, og måtte rives og bygges opp på nytt for å få dusj. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at kjøper måtte påregne tiltak og kostnader ved montering av dusj, og at det kunne etableres dusjkabinett på badet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnader på kr 371 250, krav om takstutgifter kr 31 680.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av opplysninger om mulighet for etablering av dusj på bad, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en 4-roms leilighet i Oslo oppført i 1953.

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

Bad/wc

1. etasje: Veggmontert wc, servant i skap, speilskap med lys, opplegg for vaskemaskin. Badet ble pusset opp i 2018 med nytt sluk, membran, varmekabler osv. Det er ikke lagt opp til dusj, men rommet er bygget opp som våtrom og dusj kan monteres der vaskemaskin står. Eier kan fremlegge dokumentasjon på oppussingsarbeidet.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Eiet seksjon

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Kjeller: Wc, baderomsinnredning med trefronter og heldekkende servant, speil med belysning, innmurt og flislagt boblekar, veggmontert dusj i buet dusjhjørne. V.v. bereder plassert i kjellerbod.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Bad i kjeller bygget nytt ca 1998. Hjelpesluk i dusjnisen ført til hovedsluk. Litt slitt innredning og speil. Mindre pen belistning over veggvifte. Luftespalte under dør mangler. Normal levetid for flislagte bad er 20-25 år. TG 1

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2013. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, krysset selger "nei". Selger svarte videre bekreftende på om det var utført arbeid på bad/våtrom, og oppga:

Totaloppussing av bad 1. etasje

Pga vannlekkasje i 2018 ble badet totalrenovert.

Det ble videre opplyst at det ble lagt nytt sluk, støpt nytt gulv, lagt ny membran og nye fliser. Arbeidet var utført av T. AS. Selger hadde krysset av "nei" på spørsmål om arbeidet, eller deler av arbeidet var utført av ufaglærte.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7 850 000 ved kjøpekontrakt datert 15.4.20, og overtatt av kjøper den 5.7.20.

Etter overtakelsen skulle kjøper tilrettelegge for dusj på badet i 1. etasje, og det ble i den forbindelse avdekket at badet hadde flere feil. Kjøper innhentet fagkyndige uttalelser som konkluderte med at badet ikke var tilfredsstillende oppført.

Kjøper har fremlagt skadetakst fra K. AS datert 28.7.20, hvor det fremgikk av mandatet at de skulle vurdere *"våtrommet og eventuelle avvik fra salgsoppgave og takst/tilstandsrapport, samt vurdere hva det vil koste å tilrettelegge for dusj i vaskerommet"*. Det ble avdekket flere avvik, og gitt følgende forslag til utbedring:

1. Lekkasjestopper både i susternekaske og under kjøkkenbenk
2. Tilrettelegge for enklere tilgang til stoppekran og føler til lekkasjestopper
3. Nye rørføringer til dusjbatteri – i riktig høyde – må føres fra kjøkken og vil kreve at veggen åpnes/hulles – utlekting av vegg i dusjen
4. Stengning av avløp til vaskemaskin

Estimerte utbedringskostnader ble beregnet til kr 91 250 inkl. mva.

Selskapet fremsatte en reklamasjon til utførende håndverker av badet, T. AS. De gjennomførte en befaring av badet, og mente at det ikke forelå noen feil ved det utførte arbeidet. I kommentar av 20.10.20 oppga T. AS følgende:

Var på befaring grunnet påstått regress på utført arbeid. Det er bunnmembran på vaskerom, og avløp ligger oppå membran. Det er en benkeplate fra vegg til vegg på vaskerom, med opplegg til vaskemaskin under benk. Det er innbyggingstolett med lekkasjeboks. Inspeksjonsluke inn til avløpstamme var fjernet under befaring. Jeg finner ingen feil på utført arbeid på vaskerom. Det som er meldt inn som regress har ingen ting med levert arbeid fra oss på vaskerom. Vi har bygget et vaskerom med opplegg til vaskemaskin under benk. Om det kommer frem noen feil på levert arbeid fra oss så skal vi utbedre. Men da må det være relevant til utført arbeid på vaskerom.

Kjøper innhentet deretter en rapport fra C. AS datert 27.10.20:

Utførte løsninger:

Våtrommet er utført med servantseksjon, veggmontert klosett og vaskemaskin m/vann og avløp. Flislagte vegger og gulv. Ny eier skal fjerne vaskemaskin og installere dusj m/veggmonterte bevegelige dusjvegger. Det skal dusjes rett på flislagte overflater, gulv og vegg. Installasjonen vil medføre en del endringer/tillegg av føringsveier for vann og avløp og fører til at man må inn i konstruksjonen i dusjhjørnet.

I gulvet må avløpsrøret fra eksisterende vaskemaskin demonteres og røret plugges under flis. Tetthet er ivaretatt da konstruksjonen har underleggende membran med påstøp og avløpsrøret ligger i påstøpen. Forutsetning for denne løsningen er at tilsvarende gulvfliser med samme inntoning av farge/struktur er tilgjengelig.

For øvrig er membranen ført opp til topp terskel og er tett min. 50 mm over topp slukrist. Fall mot sluk er også ivaretatt. Topp slukrist er 27 mm lavere enn topp flis ved terskel, målelengde 80 cm. I tillegg er hjørnet

hvor vaskemaskinavløp går ned i gulvet, 28 mm høyere enn topp slukrist, målelengde er 100 cm. Det er ikke etablert spalte for tilluft til ventilasjon og det er ingen synlig mansjett på avløpsrør fra servant.

Avløpsrørene fra servant og vaskemaskin leder avløpsvannet rett inn i påstøpen mellom membran og topp gulv. Løsningen fører til at avløpsvannet suges kapillært inn i betongen. Fuktbelastningen gir maksimalt utslag på målinger med Pro to meter (på vedlagte bilder) i et område rundt sluket, og vil normalt føre til kalkutslag/misfarging av fuger. Flisene kan på sikt løsne.

Hovedstoppekran for vann er ikke lett tilgjengelig og merket. Tilgjengeligheten oppfyller ikke kravene i TEK 17 Kap. 15, § 15-5, punkt 5.

Rør i rørsystemet er ikke montert i henhold til produktetsleggeanvisning og oppfyller ikke forskriftskravene i TEK 17 Kap. 15, § 15-5, punkt 4 med veiledning/preaksepterte ytelser.

#### Konklusjon

##### Gulv - sluk. anbefalte løsninger

På avløpsrøret fra servant monteres 90 gr. Bend slik at avløpsvannet ledes ned i slukets vannlås for å unngå oppfukning av betongen. Avløpsrør fra vaskemaskin plugges i slukhalsen. Slukhals utbedres ved å montere forhøyningsring med spalter ned mot klemring slik at eventuelt lekkasjevann ledes ned i sluk. Se vedlegg 1. Alternativ kan slukhalsen påføres smøremembran.

For å unngå vann i betongen ved dusjing er en god løsning å demontere gulvflisene i dusj sonen og rundt sluk for å påføre smøremembran (gjørne diffusjonsåpen).

Tettefunksjon (eventuelt mansjett) på avløpsrør fra servant skal dokumenteres.

##### Vann

Vegger må demonteres for tilgang til føringsveier for vannledninger til dusj. Eksisterende kran til vaskemaskin fjernes. Ekstra avløp fra innkasset avløpsrør fjernes og plugges. Fordelerskap for varmt/kaldt vann monteres etter leverandørens monteringsanvisning med heltrukne rør fra fordelerskap til hvert enkelt utstyr. Fordelerskapet skal ha avløp til rom med sluk, slik at eventuelt lekkasjevann kan synliggjøres. Eventuelt en sensor i bunnen av skapet som gir signal til en ventil som stopper vanntilførselen automatisk er også en akseptert løsning. Tilgang til hovedstoppekrant utbedres med større luker, for lettere tilgjengelighet og den skal i tillegg merkes. Tilgang fra hovedstoppekrant kan også eventuelt etableres fra badersiden med luke, se forskriftskrav § 15-5, punkt 5.

Vannstoppeventil monteres med sensorer ved/i kjøkkenbenk/oppvaskmaskin i tillegg til bunnen av innebygd avløpsrør i våtrommet. Stikkontakter på yttervegg må ha en avstand på 120 cm fra dusjhodet. Elektroinstallatør kontaktes for utbedring/korrekt installasjon slik at kapslingsgrad er ivarettatt. Spalte for tilluft for ventilasjon må etableres f.eks. 30 mm fri åpning mellom dørblad og terskel. Norsk Standard angir 240 cm<sup>2</sup> fri spalteåpning for luftskifte på 108m<sup>3</sup>/h. Løsning som bør vurderes i forbindelse med avløpsrør på våtrommet er å fjerne organisk materiale(treverk) og bygge innkassingen med 30 mm XPS-plater, for å ivareta TEK 17, § 13-9, § 13-13 og § 13-15.

##### Utførte løsninger:

Det er ingen synlige mansjetter for tettefunksjon i våtsone på følgende gjennomføringer;

- Vann til vaskemaskin
- Skrufeste til vaskemaskinavløp
- Flere skrufester for benkeplate
- Rørgjennomføring(avstikker) til avløp

##### Konklusjon:

Bruddene på membranen som nevnt ovenfor, vil føre til at fuktig luft vil trenge inn i konstruksjonen og på sikt gi fuktskader.

Det ble fremlagt pristilbud for renovering av badetrommet fra P. Bygg på kr 283 750 inkl. mva. I tillegg kom kostnader til rørarbeid på kr 87 500 inkl. mva. fra KL. AS.

Selskapet har fremlagt et skadenotat fra takstmann J. datert 25.2.21, hvor det fremgikk:

Det fremgår av dokumentene som er mottatt at badet er bygget med våtromsplater bak flisene på vegg, og at det i gulvet er lagt en membran oppå undergulvet med oppbrett på vegg. Oppå membran er det påstøp med varmekabler, og det er lagt avløpsrør fra vaskemaskin i påstøp oppå membranen.

Videre fremgår det av salgsdokumentene som sitert ovenfor at det ikke er lagt opp til dusj, noe som betyr at det må utføres arbeid for at dusj kan monteres, uten at det er spesifisert hva som må gjøres. Det fremgår av de oversendte dokumentene at det ikke er lekkasje fra badet, slik at det kan legges til grunn at gulv og vegger er tette.

Det er lagt frem et rør til avløp fra vaskemaskin som ligger i påstøpen, men over gulvmembranen. Det kan enkelt monteres et dusjkabinett i dette rommet, og i den forbindelse kan avløpet som nevnt over benyttes. Et dusjkabinett har bunn med 4 vegger som er tette, og det kan kjøpes i ulike mål, slik at det kan monteres et kabinett som passer inn i rommet.

Det er i rapport fra C. AS beskrevet at slukhalsen består av ubeskyttet betong, og det henvises videre til Byggebransjens Våtromsnorm (BVN) hvor det vises en skisse med forhøynings ring og åpen spalte inn til betongen under forhøyningsringen. BVN er en samling av anbefalte løsninger ved bygging av våtrom, som avtales mellom håndverker og bestiller av arbeide vedkommende ønsker å få utført i et våtrom. Det fremgår ikke av medsendte dokumenter at tidligere eier av eiendommen hadde en slik avtale når det ble utført arbeider i rommet som denne saken handler om.

#### Selger har i e-post datert 21.7.20 forklart:

Badet i 1. etasje ble pusset opp våren 2018. Bakgrunnen for oppussingen var en vannlekkasje i vegg mellom kjøkken og bad. Dette var en forsikringssak som vi i utgangspunktet ikke trengte å betale noe for. Ettersom badet uansett skulle fikses så ønsket vi å benytte anledningen til å foreta en totaloppussing av badet med det samme.

I tilbudet vi mottok fra T. AS i april 2018 står det blant annet at veggene skulle rives og gulvet pigges opp. Videre skulle det støpes underfall, monteres nytt sluk og støpes nytt gulv før det skulle legges banemembran på gulv. Veggene skulle plates med våtromsplater og membran smøres på vegger (se vedlegg).

På bakgrunn av det tilbudet vi mottok og den jobben som ble utført kan vi ikke se at vi på noen som helst måte har gitt uriktige opplysninger til selger.

**Kjøper** har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger hadde kunnskap om forholdet via bestilling og utførelse. Opplysningene i salgsoppgave og tilstandsrapport om nytt/totalrenovert bad 2018 var uriktige og mangelfulle. Kjøper hadde videre grunn til å regne med at våtrommet var i tråd med forskriftskravene som gjaldt i 2018, og feilene utgjorde et vesentlig avvik. Kjøper mente at det ikke skulle være nødvendig å montere et dusjkabinett i et nytt våtrom, og kjøper måtte kunne forvente at det kunne dusjes rett på flis.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på til sammen kr 371 250, i tillegg til krav om å få dekket kostnader til takstrapporter på til sammen kr 31 680.

**Selskapet** har anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhendingslovens bestemmelser. Selskapet viste bl.a. til at selgers opplysninger i egenerklæringsskjemaet ikke var uriktige, og at det totale opplysningsbildet ikke tilsa noe annet enn at rommet var et vaskerom med mulighet for å sette inn dusj. I alle tilfeller var det ikke tale om et vesentlig avvik ved eiendommen, da verken det kvantitative eller kvalitative elementet kunne anses oppfylt.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter en konkret vurdering kom sekretariatet til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Hva gjaldt spørsmålet om det forelå en vesentlig mangel, viste sekretariatet til at de påberopte avvikene ikke oppfylte lovens vesentlighetskrav. Sekretariatet kom videre til at det ikke var gitt en uriktig opplysning om

mulighet for å montere dusj, ettersom det var fullt mulig å installere et dusjkabinett på badet. Sekretariatet kunne heller ikke se at selger kjente eller måtte kjenne til de påberopte forholdene.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Dette er nemnda enig i, og sekretariatets begrunnelse tiltres fullt ut.

Når det gjelder spørsmålet om opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, har nemnda funnet vurderingen noe mer krevende. Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke utgjør noen opplysningssvikt etter avhl. § 3-8 at montering av dusj fordrer bruk av dusjkabinett. Nemnda viser her til sekretariatets begrunnelse, som tiltres fullt ut. Tvilen gjelder imidlertid de øvrige avvikene som kjøper har påberopt seg.

Nemnda peker innledningsvis på at salgsoppgave og tilstandsrapport kunne vært tydeligere på at badet i første etasje i realiteten kun var pusset opp med tanke på å være et vaskerom. Selv om det eksplisitt fremgår at det ikke er lagt opp til dusj, skaper den gjentatte bruken av betegnelsene "*bad*" og "*våtrom*" kombinert med tilstandsgrad 1 og fagkyndig "*totalrenovering*" i 2018 en klar forventning om et forskriftsmessig bad/våtrom. Nemnda er riktignok enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7, all den tid det vanskelig kan sies å foreligge klare bevismessige holdepunkter for tilbakeholdte opplysninger fra selgers side. Spørsmålet for nemnda blir imidlertid om avvikene som er avdekket innebærer at det foreligger uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8 ut fra det samlede opplysnings- og forventningsbildet om badets kvaliteter.

Som det fremgår av skaderapporten av 28.7.20 er det påpekt flere avvik fra TEK 17 som anbefales utbedret:

1. Lekkasjestopper både i sisternekasse og under kjøkkenbenk
2. Tilrettelegge for enklere tilgang til stoppekran og føler til lekkasjestopper
3. Nye rørføringer til dusjbatteri – i riktig høyde – må føres fra kjøkken og vil kreve at veggen åpnes/hulles - utlekting av vegg i dusjen
4. Stengning av avløp til vaskemaskin

Selskapet har imidlertid anført at disse forholdene ikke representerer noe avvik, og har vist til uttalelse fra utførende håndverker T. AS av 20.10.20:

Det er bunnmembran på vaskerom, og avløp ligger oppå membran. Det er en benkeplate fra vegg til vegg på vaskerom, med opplegg til vaskemaskin under benk. Det er innbyggingstoalett med lekkasjeboks.

Inspeksjonsluke inn til avløpstamme var fjernet under befaring. Jeg finner ingen feil på utført arbeider p vaskerom. Det som er meldt inn har ingenting med levert arbeider fra oss på vaskerom. Vi har bygget et vaskerom med opplegg til vaskemaskin under benk.

I nemndsansmodningen har kjøper likevel opprettholdt at det foreligger forskriftsmessige avvik ved badet:

Selv om vi ikke monterer dusj, har vi fortsatt et våtrom med en rekke feil og mangler:

- Utførende rørlegger har flere steder boret hull i veggen slik at membranen ikke er tett.

Opplegg til vaskemaskin er skrudd inn i vegg og gjennom membran. Benkeplate er også skrudd inn i vegg flere steder. Skrufeste til vaskemaskinavløp er skrudd inn i vegg.

- Det mangler rør i rørsystem.

- Hovedstoppekran er ikke lett tilgjengelig.

- Det mangler fordelerskap.

Nemnda legger til grunn at kjøpers angivelse av mangelsforholdene over er i tråd med det C. AS pekte på i sin rapport av 27.10.20. Nemnda kan imidlertid ikke se at det er fremlagt noen konkretisert kostnadsoversikt for disse forholdene. Nemnda antar at skaderapporten av 28.7.20 gir en indikasjon på kostnadsnivået. Her er utbedring av lekkasjestopper angitt til kr 10 000, tilpasninger og tilgang til stoppekran og lekkasjestopper/føler angitt til kr 10 000, samt utlekting av vegg i dusjen og nye rørføringer – tersing av avløp til vaskemaskin – tilpasninger på kjøkkensiden angitt til kr 25 000. I tillegg kommer mva. og utgifter til rigg/drift. Øvrige kostnader er direkte knyttet til montering av dusj. Tilbudet fra P. Bygg AS er etter nemndas syn mindre relevant da det bygger på en fullstendig riving av badet.

Nemnda mener mye kan tale for at de nevnte avvikene ikke er i tråd med de konkrete og spesifikke opplysningene som ble gitt om badets kvalitet. Det vises igjen til opplysningene som ble gitt om et totaloppusset bad fra 2018 med TG 1. Nemnda finner imidlertid at både avvikene og kostnadsbildet knyttet til disse er såpass svakt dokumentert at nemnda vanskelig kan se at innvirkningskriteriet i avhl. § 3-8 andre ledd er oppfylt. Sammenlignet med monteringen av dusj, fremstår kostnadene som relativt lave. Det er også dusj-elementet som har vært mest fremtredende i kjøpers klagekorrespondanse, og som kjøper var klar over uansett ville medføre arbeider på badet. Også sett hen til selve kjøpesummen og det forhold at avvikene ikke synes å representere noen sikkerhetsrisiko etc., finner nemnda derfor, under noe tvil, at avvikene ikke ville ha påvirket avtaleinngåelsen eller budets størrelse. Det foreligger derfor ikke noen mangel etter avhl. § 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

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