

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2024-1185

19.12.2024

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

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

Ny avhendingslov – lekkasje fra bad (TG 2) – opplyst om ikke påvist slukmansjett – takstansvar? – avhl. §§ 3-2 og 3-7 – forskriften §§ 1-4, 2-2 og 2-23.

En enebolig fra 2003 ble solgt for kr 5,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.4.23. Det ble opplyst at boligen hadde et pent helfliset bad. Badet ble i tilstandsrapporten gitt TG 2 og det ble opplyst om at *"Det er ikke påvist slukmansjett i sluk, det er observert membran bak eikelist på terskel. Tettesjiktet er nådd en noe høy alder"*. I tillegg sto det at *"Badet fungerer med dagens bruk, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales"*. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje fra badet i 2. etasje. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at forholdet var upåregnelig. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til risikopplysningene som ble gitt ved salget, og at selger ikke hadde kjent til lekkasje eller feil ved badet. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 521 610, krav om erstatning kr 10 000, samt forsinkelsesrente.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra bad, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Telemark oppført i 2003.

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

Meget pen enebolig (...)

1. etasje: 81 kvm Entre, kjøkken, stue, toalett, vaskerom
2. etasje: 57 kvm Loftstue, bad, 3 soverom TG2 gjelder radonsikring, balkong, loft, takkonstruksjon, trapp, varmtvannsbereder, vaskerom og bad i 2. etasje.

Pent helfliset bad med varme i gulv. Badet inneholder baderomsinnredning, hjørnebadekar og gulvstående toalett. Innredningen har heltre profilerte fronter og heldekkene servantplate med overliggende speil og belysning.

I tilstandsrapporten var det om bad bl.a. opplyst følgende:

**Bygningsdeler med TG 2:**

(...)

#### **BAD I 2. ETASJE**

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Det er ikke påvist slukmansjett i sluk, det er observert membran bak eikelist på terskel. Tettesjiktet er nådd en noe høy alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Badet fungerer med dagens bruk, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

(...)

### **35. BAD I 2. ETASJE – TG 2**

#### **TG 1 – OVERFLATER**

(...)

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?** Nei

#### **Beskrivelse av overflate**

Badet har flislagte overflater med varmekabler på gulvet. Himlingen er av beiset panel, det er avtrekk tilkoblet boligens ventilasjonssystem. Rommet har badekar, servant i innredning og klosett.

**Er det tilstrekkelig fall til sluk?** Ja

#### **Kommentar**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

**Ledes lekkasjevann til sluk?** Ja

**Er vindu eller dør plassert i våtsone?** Ja

#### **Kommentarer**

Vindu er plassert i våtsonen til badekar.

**Er materialer egnet?** Nei

#### **Kommentarer**

Materialer vurderes å ikke være fuktbestandige. Det er påvist noe malingsavflassing på foringer, det er trolig fra tilgjengelig fukt i rommet og ikke fra badekar.

**Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?** Ja

#### **Kommentarer**

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og bortover i bjelkelag.

**Er det synlige tegn på at diffusjonssperre er punktert (kontrollert uten demontering)?** Nei

**Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger?** Nei

#### **Kommentarer**

Det er observert noe slitte silikonfuger. Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

**Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)?** Nei

#### **Totalvurdering av overflater**

Overflatene vurderes å fungere med dagens bruk. Det er noe alderslitasje, silikonfuger anbefales å byttes ut.

#### **TG 2 - MEMBRAN, ETTESJIKT OG SLUK**

(...)

**Er sluket tilgjengelig for inspeksjon?** Ja

**Type sluk** Plast

**Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved beleg?** Nei

**Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk?** Ja

#### **Kommentarer**

Avløp og vannrør går gjennom vegg.

**Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført?** Ikke kontrollerbart

**Kommentarer**

Rørføringer i vegg er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder?** Ja

**Kommentarer**

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

Det er ikke påvist slukmansjett i sluk, det er observert membran bak eikelist på terskel. Tettesjiktet er nådd en noe høy alder.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk** Ja

**Kommentarer**

Badet fungerer med dagens bruk, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

**TG 1 - SANITÆR OG VENTILASJON**

(...)

**Er våtrommet ventilert?** Ja

**Kommentarer**

Rommet har mekanisk avtrekk.

**Er ventilasjonen funksjonstestet?** Ja

**Kommentarer**

Avtrekk på våtrom er funksjonstestet med røykpenn og det registreres sug mot kanalen.

**Er det skader på utstyr og innredning?** Nei

**Kommentarer**

Det er noe alderslitasje på knotter i innredning og lite fuktmerker fra avløp til servant.

**Er det vegghengt toalett?** Nei

**Totalvurdering av sanitær og ventilasjon**

Fungerer med dagens tilstand.

**TG 0 FUKTMÅLING**

(...)

**Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling?** Ja

**Vurdering og beskrivelse**

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

**Er det foretatt hulltaking?** Nei

**Vurdering og beskrivelse**

Det er foretatt fuktsøk i åpen vegg med tilkomst via kryperom bak knevegg.

**Dokumentasjon** Nei

Det fremgikk av egenerklæringskjemaet at selger kjøpte boligen i 2012. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom. Det ble opplyst om faglært egeninnsats på våtrom, bl.a. på toalettrom.

Boligen ble solgt for kr 5,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.4.23, og overtatt av kjøper den 12.5.23.

Kjøper oppdaget rett etter overtakelsen lekkasje fra badet i 2. etasje, ved at det oppsto vanddrypp fra et lysstoffrør på vaskerommet i etasjen under badet. Ifølge kjøper ble dette oppdaget etter at badekaret på badet ble tatt i bruk for første gang. Ved undersøkelse av lysstoffrøret hvor vannet kom fra, oppdaget kjøper brune rennespor på innsiden.

Kjøper reklamerte over forholdet overfor foretaket den 26.7.23.

I skaderapport fra entreprenør K. datert 14.7.23 fremgikk det at badet var fra byggeår, og at det var lekkasje fra bad/sluk og ned i vaskerom i 1. etasje. Om skadeårsaken fremgikk det at vannet ikke rant godt nok ved bruk av badekar, og at det rant over i underkant av membran og klemring. Den bakenforliggende årsaken var ifølge takstmannen trolig utett klemring/membran i sluk.

Kjøper innhentet et pristilbud fra rørleggerfirma H. datert 11.9.23 på kr 521 610 for renovering av hele badet.

Kjøper innhentet også en befæringsrapport fra takstfirma B. datert 15.12.23:

#### **Konklusjon:**

Som opplyst i tilstandsrapporten manglet det slukmansjett som var ført ned i sluket under klemringen. Denne feilen ble trolig utført ved bygging av boligen i 2003, og er årsak til at baderommet nå ikke er tett.

Tilslutningen mellom membran/slukmansjett og sluket er det mest kritiske punktet på et våtrom. Utettheter her, vil føre til lekkasjer når vannstanden i sluket stiger opp til klemringen. Se utklipp fra byggforsk detaljblad 541.806 nedenfor: (...)

Det har trolig vært mindre lekkasjer rundt dette sluket siden byggeår. Grunnen til at skadene ikke har blitt større, er trolig fordi smøremembran/fiberduk var ført ned på sluk-flensen, slik at det ikke var helt åpent rundt sluket.

Normalt vil en utbedring/montering av slukmansjett kunne utføres som en lokal reparasjon, men her var smøremembranen sprø og hard fordi den er 20 år gammel, og vil være vanskelig å slipe/skjøte. Utetthetene rundt sluket har medført at det har trukket fuktighet ut i gulvstøpen gjennom mange år, noe som gjør at det mest sannsynlig er fuktskader på oversiden av gulvspon, opp mot gulvstøpen.

Dette gjør at det anbefales å utbedre gulv og vegger med et nytt komplett membransjikt, for en ny levetidsyklus.

(...)

Ny eier oppdaget i juli 2023, rett etter overtagelsen, at det dryppet vann ned fra taklampen i vaskerommet i 1.etg. Denne lampen er omtrent rett under badekaret på baderommet i 2.etg. [bilder]

Ved undersøkelse av sluket kunne man se at det ikke var noen slukmansjett som var ført ned under klemringen:

[Bilde]

Den sorte plastflensen på sluket var synlig bak klemringen. Det var en fiberduk med smøremembran som var ført ned på flensen på sluket, ned mot klemringen, men ikke ført under klemring:

[Bilde]

Tilslutningen mellom membran/slukmansjett og sluket er det mest kritiske punktet på et våtrom. Utettheter her, vil føre til lekkasjer når vannstanden i sluket stiger opp til klemringen.

Takstfirma B. estimerte utbedringskostnadene til kr 350 000 inkl. mva.

Kjøper har fremlagt en uttalelse fra rørleggerfirma B. i e-post av 13.11.23:

Ved befaring fjernet jeg skitt og smuss, og da klarte jeg å se rett inn mot plasten i sluket over klemring. Det betyr at det er hull/manglende membran over klemring i sluket. Badet er derfor ikke tett, og kan ikke brukes. Det er ikke noe som har oppstått nylig etter overtakelse. Det er en feil som har vært der over lengre tid etter

vår mening. For å få konstatert eksakt feil må vi ta opp klemring. Det ville vi ikke gjøre nå i og med at det er en tvistesak. Men vi kan gjort gjøre det og dokumentere feilen.

Kjøper har også fremlagt følgende e-post fra rørlegger A. datert 8.9.23:

Etter befaring av Baderom i 2 etg er det lite lurt å kun bytte sluk og mansjett.

Det ser ut som det ikke er membran på resten av gulvet.

Det vil mest sannsynlige ikke være noen firmaer som vil stå for noe godkjenning av dette.

Vårt forslag er å rive hele Badet og bygge dette opp på nytt.

Kjøper spurte den 28.2.24 takstfirma B. om følgende:

Forstår jeg deg riktig hvis jeg sier at man kan konstatere at det ikke er montert slukmansjett i sluket ettersom den sorte plastflensen er synlig bak klemringen? Altså da slik at dersom slukmansjett var montert, så hadde ikke plastflensen syntes på baksiden av klemringen?

Takstfirma B. svarte *"Ja det er helt riktig som du skriver. Om slukmansjett var montert, ville ikke den sorte plastlensen på sluket, vært synlig bak klemringen"*.

Foretaket har fremlagt en e-post datert 19.4.24 fra ansvarsforsikringen til selgers takstmann i Tryg Forsikring, hvor det bl.a. ble opplyst at de var av den oppfatning at selgers takstmann hadde gitt tilstrekkelige risikoopplysninger om badet.

I befaringsrapport fra takstmann H. av 21.10.24 fremgikk:

Takstmannen har kommentert at det ikke er montert forskriftsmessig mansjett ned i sluk. Observasjonen medfører ikke riktighet, det er påvist mansjett, men den er ikke riktig montert. Dette er det mest kritiske stedet i hele konstruksjonen når det kommer til tetthet av våtrom og en klar mangel i konstruksjonen. Konstruksjonen vil ikke kunne holde tett når vannstand i sluket stiger over kanten av sluket slik som har skjedd i dette tilfelle og våtrommet tilfredsstillende ikke forskriftskravet til tett våtrom. Det er slik jeg oppfatter det et klart brudd på opplysningsplikt å ikke gi TG 3 på dette forholdet.

Når det gis TG 2, og i tillegg hentydes i oppsummeringen av konstruksjonen at badet fungerer med dagens bruk! er dette etter min oppfatning å pynte på objektet / konstruksjonen, og er direkte misvisende for kjøper og selger.

Ved min befaring avholdt 18.10.24 ble det påvist benyttet filtmanjett ( se bilde) som er oversmurt med smøremembran. Denne er imidlertid ikke tilfredsstillende festet ned i sluket med klemring og er avsluttet ned til denne. Over denne ser det ut til å ha vært smøremembran som sannsynligvis har holdt tett i noen år. Denne smøremembranen har ettersom årene har gått løst seg opp og falt av.

Løsningen er ikke fagmessig riktig utført.

(...)

Konklusjon

Takstmann har etter min oppfatning ikke fulgt instruks eller NS 3600 kriterier for valg av tilstandsgrad ved utarbeidelsen av sin rapport.

Kjøper fremla også tilstandsrapport som ble innhentet i forbindelse med videresalg av boligen i oktober 2024, hvor badet ble gitt TG 3.

Foretaket fremla et notat av 11.11.24 fra intern takstmann T., som konkluderte med at tilstandsgradene som var satt i tilstandsrapporten ved selgers salg av boligen var riktige ut ifra referansepunkt og faktisk tilstand.

**Kjøper** har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7, som følge av at eiendommen ikke var i samsvar med det kjøper kunne forvente, og at selger og selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til at det manglet slukmansjett på badet. Kjøper har særlig vist til at selgers takstmann opplyste at det ikke var *påvist* slukmansjett, og mente at det var en forskjell mellom dette og en opplysning om at det ikke *var* slukmansjett. Kjøper har også vist til at selger ikke hadde rimelig grunn til å være uvitende, og at takstmannen burde ha foretatt nærmere

undersøkelser da han avdekket usikre forhold rundt slukmansjetten. Kjøper har videre anført at badet burde vært gitt TG 3, og at tilstandsrapporten dermed ikke oppfylte kravene i forskrift til avhendingslova § 2-23.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 521 612, krav om erstatning etter avhl. § 4-14 på totalt kr 10 000 for egenandel til advokat (kr 4 000) og sitt forsikringsselskap (kr 6 000), i tillegg til forsinkelsesrente.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-2 og 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til at eiendommen var i samsvar med det kjøper berettiget kunne forvente ut ifra eiendommens type, alder og synlige tilstand. Badet ble gitt TG 2 og var 20 år gammelt, og feilene som var avdekket var innenfor det kjøper fikk varsel om via salgsdokumentasjonen, jf. FinKN 2013-004. Foretaket har videre vist til at vannlekkasjen oppsto i kjøpers eiertid, og at selger ikke kunne ha formidlet dette, da de selv ikke hadde opplevd lignende forhold i sin eiertid. Forholdene som kunne avdekkes på befaringstidspunktet, ble det opplyst om i salgsdokumentasjonen.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Sekretariatet bemerket bl.a. at badet var i samsvar med det kjøper med rimelighet kunne forvente ut ifra det samlede opplysningsbildet, og at det ikke var sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet lekkasje fra boligens bad. Boligen er oppført i 2003. Det var ved salget ikke oppgitt alder på badet og heller ikke opplyst at det var utført arbeider på badet etter byggeåret.

Nemnda har funnet vurderingen av mangelsspørsmålet noe krevende og har delt seg i et flertall og et mindretall.

### **Flertallet – Nygaard og Vårheim – bemerkter:**

Flertallet tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Ved vurderingen tar flertallet utgangspunkt i at kjøpers forventning til badet er at det er fra boligens byggeår. Badets konstruksjon var følgelig 20 år gammel, og alderen tilsier at det kunne forventes behov for vedlikehold og utbedringer av badet i overskuelig fremtid.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering:

I tilstandsrapporten innhentet i forbindelse med salget ble både vurderingspunktet "Bad" og underpunktet "Membran, tettesjikt og sluk" gitt TG 2. Tilstandsgraden tilsier at bygningsdelen har vesentlige avvik. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. På tilstandsrapportens spørsmål om det "er synlig mansjett/membran og klemring ved flis/synlig klemring ved beleg" svarte selger "Nei", og han svarte "ja" på om det var "fare for skade eller følgeskade pga. alder". Videre opplyste han at "Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer". I takstmannens totalvurdering av punktet "Membran, tettesjikt og sluk" fremgikk det at det ikke var "påvist slukmansjett i sluk", at det var observert membran bak eikelist på terskel, og at tettesjikt hadde nådd en "noe høy alder". Han svarte "Ja" på om det var anbefalt tiltak av membran, tettesjikt og sluk, og kommenterte at badet fungerer med dagens bruk, men at det på grunn av påviste forhold burde brukes med forsiktighet, og jevnlig kontroll av overflater ble anbefalt. For øvrig ble badets overflater, samt sanitær og ventilasjon gitt TG 1, som tilsier mindre eller moderate avvik, og fuktmåling ble gitt TG 0, som tilsier ingen avvik, med opplysning om at fuktsøk ikke viste tegn til fukt i konstruksjonen. Takstmannen svarte "Nei" på om det var foretatt hulltaking, men opplyste at

det var foretatt fuktsøk i åpen vegg med tilkomst via kryperom bak knevegg.

I egenerklæringen svarte selger "Nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom. Han opplyste imidlertid at det var utført arbeid på bad/våtrom, kun av "ufaglært/egeninnsats/dugnad", med beskrivelsen "Toalett rom er det montert veggehengt ramme med dreneringspunkt til vaskerom med sluk av meg. Jeg er utdannet rørlegger. Ikke nødvendig med membran eller jobb med tettesjikt." Sekretariatet vil bemerke at vi oppfatter disse opplysningene til å gjelde toalettrom i 1. etasje, og ikke det påklagde baderommet i 2. etasje.

Kjøper oppdaget rett etter overtakelse lekkasje fra badet i 2. etasje til underliggende vaskerom. Det er fremlagt flere fagkyndige rapporter i saken, hvor de fagkyndige synes enige om at årsaken til lekkasjen er "som opplyst i tilstandsrapporten" manglende mansjett i sluket på badet. Det fremgår at det trolig har vært mindre lekkasjer rundt sluket siden byggeår, men at årsaken til at skadene ikke har blitt større trolig er at smøremembran/fiberduk var ført ned på sluk-flensen, slik at det ikke var helt åpent rundt sluket, jf. rapport fra takstfirma B.

Kjøper har anført at det er en betydelig forskjell på en opplysning om at det ikke er påvist slukmansjett, og at det ikke er slukmansjett på badet, særlig sammenholdt med opplysningen om at "[b]adet fungerer med dagens bruk". Videre har kjøper anført at de øvrige opplysningene som ble gitt om badet i salgsdokumentasjonen, tilsier at det for en alminnelig kjøper fremstår som at badet har en betydelig restlevetid.

Sekretariatet vil bemerke at selgers takstmann svarte både "nei" på tilstandsrapportens spørsmål om det "er synlig mansjett/membran og klemring ved flis/synlig klemring ved beleg", og opplyste i totalvurderingen av punktet "Membran, tettesjikt og sluk" at det bl.a. "er ikke påvist slukmansjett i sluk". Etter sekretariatets syn er dette opplysninger som er tilstrekkelig konkrete til at kjøper ikke kunne forvente at det var mansjett i sluket. Sammenholdt med de øvrige opplysningene ved salget som kjøper ble gjort kjent med, er vår vurdering at selv om badet ble opplyst å fungere etter dagens bruk, var det likevel rimelig grunn til å forvente at det kunne bli behov for utbedringer innen en ikke fjern fremtid. Vi har lagt særlig vekt på badets alder, og at både badet som helhet og underpunktet "Membran, tettesjikt og sluk" ble gitt TG 2, samt at det var fare for skade eller følgeskade på grunn av alder, at tettesjikt hadde nådd en alder som gjorde tettheten usikker i tiden som kom, og at takstmannen svarte "ja" på "Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk". Vi har også lagt vekt på opplysningen om at badet, på grunn av de påviste forhold, burde brukes med forsiktighet og at det ble anbefalt jevnlig kontroll av overflater.

Sekretariatet vil bemerke at i henhold til det dokumenterte er årsaken til den påklagde lekkasjen direkte knyttet til at det manglet mansjett i sluket, som kjøper nettopp ble gjort kjent med i salgsdokumentasjonen. At badets øvrige vurderingspunkter, herunder badets overflater, som fall til sluk, fliser, himling, avtrekk og silikolfuger, samt punktet "sanitær og ventilasjon" ble gitt TG1, kan etter vårt syn ikke tillegges større betydning ved mangelsvurderingen, da det ble gitt direkte risikopplysninger om sluket.

(...)

Når det gjelder badets synlige tilstand, fremsto det etter vårt syn ut fra bilder i salgsprospektet som et bad med standard for sin tid, hvor det ikke var upåregnelig at det kunne bli behov for en oppgradering innen en ikke altfor fjern fremtid.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Flertallet er etter en samlet vurdering av opplysningsbildet ved salget enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Flertallet vil bemerke at det ved salget var opplyst at det ikke var synlig/ikke påvist mansjett i sluket. Selv om det ville vært ønskelig om det samtidig ble uttrykt hvilken funksjon en slukmansjett har, herunder hvilken risiko det kan innebære at det ikke var synlig eller påvist slukmansjett eller at denne er feilmontert, var det ved salget gitt flere risikopplysninger om badets tettesjikt. Ut fra dette, badets alder og det samlede opplysningsbildet ved salget kan ikke flertallet se at boligen avviker fra hva kjøper berettiget kunne forvente.

Flertallet er altså kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Flertallet går etter dette over til å vurdere om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Slik saken er opplyst, kan ikke flertallet se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at det manglet mansjett i sluket, eller at det tidligere hadde vært lekkasje fra sluket. Når det gjelder takstmannens forhold, heter det i sekretariatets vurdering:

Selgeren har risikoen for opplysninger gitt i tilstandsrapporten, etter reglene om identifikasjon med takstmannen, jf. Rt. 2001 s. 369 (Takstmannsdommen). I forskrift til avhendingslova av 08.06.2021 nr. 1850 ("tryggere bolighandel"), er det angitt minstekrav til tilstandsrapporter ved boligsalg. Kravene i forskriften har strengt tatt kun betydning for om tilstandsrapporten får virkning som nevnt i avhl. § 3-10 første ledd andre punktum, men vi anser forskriften for å gi god veiledning ved vurderingen av hvorvidt takstmannen har utvist grov uaktsomhet. Formålet med forskriften er å tilrettelegge for at det utarbeides tilstandsrapporter av høy kvalitet, slik at boligkjøpere får et betryggende informasjonsgrunnlag, jf. forskriften § 1-1, noe som også er et hovedformål bak selve lovendringen, jf. Prop. 44 L (2018-19), bl.a. på s. 26.

Det følger av forskrift til avhendingslova § 1-4 om "Klart språk":

"Den bygningsakkyndige skal formidle resultatet av sine observasjoner og undersøkelser på en tydelig og forbrukervennlig måte."

I forskriften § 2-2 om "Våtrom" heter det:

"I membran, tettesjikt og sluket i gulvet og på veggene skal den bygningsakkyndige

a. undersøke sluk og rørgjennomføringer, herunder se om det er mansjett og klemring

b. undersøke om det er mulig å gjøre rent

c. undersøke membranens alder

d. se etter tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt og utettheter, og angi risiko i tilfeller der en forsvarlig vurdering ikke er mulig på grunn av at arbeidet ikke er fagmessig utført."

Etter sekretariatets syn vil det avgjørende for ansvarsvurderingen av takstmannen være om risikoen for et utbedringsbehov på kortere sikt i tilstrekkelig grad er tydeliggjort overfor en forbrukerkjøper. I den sammenheng mener vi at opplysningene som ble gitt må leses i sammenheng, men slik de må forstås av en alminnelig forbruker, jf. FinKN 2023-446.

Kjøper har anført at takstmannen ved sin befaring oppdaget at forholdene tilknyttet slukmansjett var usikre, og at dette burde foranlediget nærmere undersøkelse. Kjøper har også anført at forholdet var synlig, jf. e-post fra takstfirma B. datert 4.3.24.

Ettersom det i tilstandsrapporten ble opplyst at det ikke var synlig/ikke var påvist mansjett i sluket, er sekretariatets vurdering at takstmannen har overholdt sitt mandat og kravene i forskriften. Sammenholdt med at både badet som helhet og punktet "Membran, tettesjikt og sluk" ble gitt TG 2, og de øvrige opplysningene i tilstandsrapporten, særlig at tettesjikt hadde nådd en alder som gjorde tettheten usikker i tiden som kom, at badet på grunn av påviste forhold burde brukes med forsiktighet og det ble anbefalt jevnlig kontroll av overflater, har takstmannen etter vår vurdering i tilstrekkelig grad tydeliggjort et utbedringsbehov innen en ikke altfor fjern fremtid. Sekretariatet har etter dette kommet til at takstmannens opptreden ikke kan anses å være grovt uaktsom.

Vi kan i alle tilfeller ikke se at innvirkningsvilkåret er oppfylt. Det vises til at årsaken til den avdekkede lekkasjen samsvarer med opplysningen som ble gitt ved salget – manglende slukmansjett, samt de øvrige nevnte opplysningene som ble gitt ved salget.

Flertallet er også enig med sekretariatet på dette punktet og tiltrer dets begrunnelse. Slik saken er opplyst, kan flertallet ikke se at takstmannen ikke har oppfylt de krav som forskriften til avhendingsloven oppstiller. Tilstandsrapporten er derfor etter flertallets syn gyldig.

Det er i kjøpers nemndsansmodning anført at "badet burde vært gitt TG 3 og at takstmann burde satt et kostnadsestimat tilsvarende totalrehabilitering av badet", jf. forskriften § 2-23. Flertallet er ikke enig i dette. Tilstandsgraden skal settes ut fra forholdene ved takstmannens befaring. I forskriften § 2-23 tredje og fjerde ledd heter det om tilstandsgrad 2 og tilstandsgrad 3:

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger

vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Slik saken er opplyst, kan flertallet ikke se at det var feil av takstmannen å sette tilstandsgrad 2 på badet, og ikke tilstandsgrad 3, ved befaringen i november 2022. På dette tidspunktet var det ikke oppdaget lekkasje fra badet/sluket, noe som er tilfellet ved utarbeidelse av den nye tilstandsrapporten i oktober 2024 hvor badet var gitt tilstandsgrad 3.

Flertallet er følgelig kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

#### **Mindretallet – Norman – bemerk:**

Mindretallet har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Mindretallet viser til at opplysningene samlet sett – for den gjengse kjøper – tilsa at badet hadde betydelig restlevetid, forutsatt at bruken av badet var forsiktig og at overflater ble kontrollert jevnlig. Det vises til at takstmannen opplyste at "Badet fungerer med dagens bruk, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales". Mindretallet viser også til at takstmannen utførte fuktmåling i tilliggende konstruksjon uten å finne fukt. Fuktmålingen på innsiden av badet ga heller ingen unormale utslag, og punktet "Fuktmåling" ble i tilstandsrapporten gitt TG 0 som er beste mulige tilstandsgrad. Overflater var gitt TG 1. Det er heller ingen opplysninger som skulle tilsi at badet ikke var bygget av fagfolk. Dette er opplysninger som for den gjengse kjøper tilsier at risikoen for utett bad ved overtakelse er lav, og at badet har betydelig restlevetid om badet brukes forsiktig med jevnlig kontroll av overflater.

Badet var imidlertid påvist utett kort tid etter overtakelsen, ettersom lekkasjen viste seg allerede ved første gangs bruk av badekaret. Det er ingenting som skulle tilsi at kjøper ikke brukte badet forsiktig da lekkasjen skjedde allerede ved første gangs bruk av badekaret. Det er verdt å nevne at badet kun var innredet med badekar som må anses å utgjøre forsiktig bruk, ettersom det gir betydelig mindre belastning på tettesjikt/overflater enn dusjing rett på flis.

Videre har takstmannen ikke opplyst at det manglet mansjett i sluket. Takstmannen har opplyst at slukmansjett ikke kunne påvises, slik at det var usikkert om den eksisterte, og om den var montert riktig. Hvis dette også var ensbetydende med at slukmansjett var ufagmessig utført eller at slukmansjett manglet, slik uttalelsen fra takstfirma B. kan tyde på, burde takstmannen ha påpekt dette og gitt uttrykk for konsekvensen, nemlig at badet er utett, jf. forskriften § 2-2 tredje ledd bokstav d. Det må uansett legges til grunn at den gjengse kjøper ikke er kjent med hva en slukmansjett er og hvilken funksjon den tjener på et bad. For den gjengse kjøper er det dermed ikke klart at manglende påvisning av slukmansjett innebærer at det er stor risiko for lekkasje, selv ved forsiktig bruk av badekar, og særlig når man ser opplysningene ovenfor i sammenheng med den gjengse kjøpers manglende fagkunnskap. Takstmannens nedtoning av risiko knyttet til dette forholdet må således gå utover selger, jf. formålet med endringen av avhendingsloven og forskriften §§ 1-4 og 1-1.

Sekretariatet, som flertallet har sluttet seg til, har lagt særlig vekt på bl.a. badets alder, og at både badet som helhet og underpunktet "Membran, tettesjikt og sluk" ble gitt TG 2. Mindretallet viser i denne forbindelse til LG-2024-58795 hvor retten uttaler følgende i en drøftelse etter avhl. § 3-2 som gjaldt lekkasje fra en 37 år gammel balkong som var gitt TG 2:

Det er imidlertid en klar forskjell på et tilfelle der forventet levetid snart vil være utløpt og det ikke foreligger lekkasjer, og et tilfelle der det på kjøpstidspunktet allerede er oppstått lekkasjer. Det er ikke slik at bygningsdeler må skiftes når forventet levetid er utløpt. Forventet levetid opplyser om en generell forventning. Kjøperen må altså ta høyde for at det kan bli behov for utskiftinger både før og etter vinduene har passert 40 år. Men selv om forventet levetid nærmer seg slutten, eller er utløpt, kan det foreligge en mangel. Det avgjørende blir hva kjøperen kunne forvente ut fra alder og det som er opplyst ved salget og slik eiendommen fremsto.

Et synspunkt om at kjøperen måtte påregne utskifting på grunn av lekkasjer og også følgeskader av lekkasjer fordi forventet levetid var nesten utløpt, innebærer at det ikke får noen betydning at det er satt TG 2 der det skulle vært satt TG 3. Dette ville innebære at en kjøper av en eldre bolig vil overta svært høy risiko der forventet levetid nærmer seg utløpt for vesentlige deler av boligen. Selv om forventningene til tilstanden generelt sett vil svekkes dess eldre en bolig er, og levetidsbetraktninger har betydning i vurderingen av hva en kjøper kan forvente, blir det avgjørende hva kjøperen kan forvente i det konkrete tilfellet.

Det samlede opplysningsbildet ga etter mindretallets syn kjøper en berettiget forventning om at badet ikke var utett ved overtakelse, og at det hadde betydelig restlevetid igjen ved forsiktig bruk og jevnlig kontroll. I realiteten var badet utett ved overtakelsen eller rett etter overtakelsen. Forholdet utgjør dermed en mangel etter avhl. § 3-2. I lys av flertallets konklusjon finner mindretallet ikke grunn til å utmåle noe prisavslag.

Som følge av mindretallets konklusjon er det ikke behov for å drøfte hvorvidt det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).*