

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1036

22.10.2025

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

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

Lekkasje fra 14 år gammelt bad – dødsbo – TG 1, TG 2 og TG 3 – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig fra 2009 ble solgt for kr 4,35 mill. ved kjøpekontrakt av 19.9.23. Boligen ble markedsført som å ha «normal bruksslitasje iht. alder». I tillegg fremkom det at boligen ble solgt som et dødsbo. Boligens bad i andre etasje fikk delvis TG 1, TG 2 og TG 3 i tilstandsrapporten. Det var også opplyst at «Hulltaking er foretatt (bak badekaret) uten å påvise unormale forhold». Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en lekkasje og feil ved badet i andre etasje, og anførte at forholdet var upåregnelig. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til usikkerheten som følge av at boligen ble solgt som et dødsbo, i tillegg til badets alder og opplysningene ved salget. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om utbedringskostnader kr 278 491, takstutgifter kr 23 195.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av utett bad, jf. avhl. §§ 3-2.

Twisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Rogaland oppført i 2009.

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

Boligen ble oppført i 2009 og fremstår med normal bruksslitasje iht. alder. Store deler av byggets standard/bygningsdeler er fra byggeår. Noen av de utvendige bygningselementene fra byggeåret bærer preg av litt værslitasje, og det bør derfor påregnes fremtidige påkostninger på noen av disse. Det er behov for normalt vedlikehold.

I tilstandsrapporten ble det påpekt at det ikke var dokumentasjon på badet i 2. etasje. Badets overflater på vegger og himling fikk mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak») ettersom det var vindu/dør i våtsonen som måtte fuktbeskyttes eller skiftes ut. Det ble gitt et kostnadsestimat på under kr 10 000. Overflater på gulvet ble gitt TG 3. Det var motfall på gulvet og bom i fliser. Takstmannen skrev at det var krevende å foreta lokal utbedring av fallforhold på våtrom, og at det måtte vurderes opp mot bruken og alderen på rommet. Kostnadsestimatet ble satt til mellom kr 10 000 og kr 50 000. Sluk, membran og tettesjikt fikk lys TG 2 («Avvik som ikke krever tiltak»). Det sto at plastsluket og smøremembranen hadde ukjent utførelse, og at mer enn halvparten av levetiden til membranløsningen var passert. Det ble oppfordret til å overvåke tilstanden jevnlig, men at det var vanskelig å si noe om når tettesjiktet måtte skiftes ut.

Sanitærutstyr/innredning og ventilasjon ble gitt TG 1. Takstmannen opplyste at det var tatt hulltaking (bak badekaret) uten å påvise unormale forhold (TG 0). Fra rapporten hitsettes:

Hulltaking er foretatt (bak badekaret) uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektroden. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Egenerklæring ble ikke fylt ut, da eiendommen ble solgt som et dødsbo. Det ble opplyst følgende:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen ble solgt for kr 4,35 mill. ved kjøpekontrakt av 19.9.23 og overtatt av kjøper den 6.10.23.

Den 14.1.25 reklamerte kjøper som følge av lekkasje/feil ved badet i 2. etasje.

Kjøper innhentet rapport fra takstmann K av 12.2.25:

Det ser ut til at det er foretatt en partiell utbedring av membran ved byggeår eller i ettertid av byggeår. Mest sannsynlig er det fremmet en reklamasjon på halvløs flis eller lignende, og at membranen med mansjett har revnet i forbindelse med utbedring av denne. Videre at det er foretatt en partiell utbedring av membran uten bruk av spesialisert personell på denne type inngrep. Hva som har forårsaket sprekken er kun antagelser, men da badet er rundt 18 år har dette heller ikke særlig betydning for vårt mandat. Det som er klart er at det er foretatt en partiell utbedring som har vist seg å ikke være holdbar. Sprekken er fuget med elastisk fugemasse og det er deretter lagt ny membran og filt over. Videre er det tettet med fugemasse på membran i overgang gulv og vegg. Hovedårsaken til lekkasjen er sprekken i opprinnelig membran og mansjett, og at det ikke er foretatt en tilstrekkelig god partiell utbedring av dette. Filtet er ikke tilstrekkelig mettet med smøremembran. Rørleggerfirma M ble engasjert for å vurdere mulighet for partiell utbedring, og vi hadde en befaringsammenkomst fredag 31.01.25. Ved denne befaringsammenkomsten oppdaget rørlegger O fra rørleggerfirma M at det ser ut til å være brukt en påstøp av hurtigherdende betong, men som mangler armering. Derfor går påstøpen i oppløsning ved belastning. Dette er nok også en medvirkende årsak til lekkasjen. Videre vurderes det at dette også er årsaken til så mange løse gulvfliser i ferdsselsonen. Det er ikke hulrom under disse flisene, men membransjiktet har nok løsnet fra påstøpen ettersom påstøpen har gått i oppløsning som følge av manglende armering og ferdsselsbelastning. Det vurderes at både påstøp og tettesjiktet på bad har funksjonssvikt. Det er innhentet pristilbud for partiell utbedring fra rørleggerfirma M.

(...) Følgeskade

Fliser på gulv, spesielt i belastet område for ferdsel har løsnet pga manglende armering i hurtigherdende påstøp av betong. Tilstøtende vegger til dusj har fuktskader på begge sider pga uttett tettesjikt.

Konsekvens

Baderommet har funksjonssvikt og dusjen kan ikke anvendes lenger. Mugg kan føre til helseplager for mennesker. Flere fliser vil kunne løsne helt pga svikt i påstøp. Baderommet krever en omfattende partiell utbedring.

(...) Takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten har foretatt hulltaking i våtsonen iht krav i forskrift til avhendingslova. Det er foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til hvor badekar er lokalisert, og derfor er ikke lekkasjen avdekket. Det er ikke foretatt hulltaking der vannbelastningen er størst, og hvor det i tillegg ville vært mulig å avdekke lekkasjen. Det kan være ulike grunner til at det ikke er foretatt hull der hvor det er størst risiko for fuktskader, avhengig av eventuelle hindringer på befaringsdagen som undertegnede ikke har kjennskap til. Det er likevel ikke beskrevet hvilken risiko det innebærer at det er foretatt hulltaking et sted som i praksis har liten vannbelastning, selv om aktuelt sted også er en våtsone. Når det ikke foreligger noen risikobeskrivelse knyttet til hvor hulltakingen er tatt, og det i tillegg er helt tørr fuktmåling, har kjøper også all grunn til å forvente at badet er uten lekkasjer.

Kjøper har også fremlagt en skadebeskrivelse fra rørleggerfirma M:

Rørleggerfirma M ble engasjert for å vurdere muligheten for lokal utbedring av badet i 2. etasje. Det er avdekket lekkasje fra sluket, og huseier har åpnet området rundt sluket for inspeksjon.

Det er identifisert to betydelige feil utført av håndverker på badet. Gulvstøpen, som ser ut til å være en hurtigherdende baderomsstøp, er lagt som et flytende gulv uten armering. Dette medfører at betongen smuldrer opp ved mindre bevegelser, som gangtrafikk. Det er påvist bom i de fleste gulvflisene, og enkelte fuger har sprukket opp. Det antas at flisene er godt festet til membranen, men at membranen har løsnet fra betongen der denne har gått i oppløsning. Under befaringen ble et stykke av betongen fjernet rundt sluket for å undersøke armering. Betongen gikk lett i oppløsning og ble raskt pulverisert.

Tilkoblingen av membranen til sluket er ikke utført i henhold til faglige standard. Først er det lagt en grønn membran på gulvet, som er tettet mot sluket med silikon. Deretter er det påført en grå smøremembran og en slukmansjett av fiberfilt, men denne er ikke oversmurt. Dette resulterer i lekkasje mellom lagene, da de ikke er korrekt tilkoblet. Lekkasjen har sannsynligvis utviklet seg over tid, og vi tror feilen er utført under byggingen.

Under befaringen ble det gjennomført en lekkasjetest av sluk og slukforhøyer, og det ble ikke påvist lekkasje mellom disse rørdelene.

Rørleggerfirma M ga kjøper et pristilbud på kr 262 866 for utbedring av badet.

I rapporten fra takstmann K ble kostnadene estimert til kr 278 491, da det i tillegg til pristilbudet fra rørleggerfirma M var medtatt kostnader til utbedringer av tilstøtende rom.

Ifølge foretaket har selgerne (arvingene) ikke hatt kjennskap til avvik ved baderommet. Boligen hadde ikke vært bebodd de to siste årene forut for salget. Arvingene har opplyst at dusjen ble brukt 2 ganger i forbindelse med at det ble ryddet ut av huset.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhendingsloven som følge av feilene ved badet. Kjøper har særlig vist til at de ved salget ikke fikk informasjon om lekkasje, dårlig påstøp etter tidligere utbedring, samt at hulltaking ble foretatt på et annet sted enn der skadene var dokumentert.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 278 491 og takstutgifter på kr 23 195.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Foretaket har vist til at boligen ble solgt som et dødsbo, og at det ved salget var opplyst at sluk og membran hadde ukjent utførelse, og at det ikke forelå dokumentasjon på badet. Foretaket har til sammenligning vist til FinKN 2024-34.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og viste til at selv om det var gitt enkelte risikoopplysninger om badet, fremsto likevel et umiddelbart behov for utbedring som upåregnelig for kjøper.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet utett bad i boligen fra 2009. Boligen var solgt som et dødsbo.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsspørsmålet:

Sekretariatet har funnet vurderingen tvilsom, men har etter en konkret vurdering kommet til at det foreligger et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente. På den ene siden var det på bakgrunn av badets alder og opplysningene ved salget ikke helt upåregnelig at det i nær fremtid kunne bli behov for rehabilitering av badet. Badet var ca. 14 år gammelt ved salget, og ble riktignok ble gitt svært varierende tilstandsgrader – alt

fra TG 0 (hulltaking) til TG 3 på overflater gulv. På den annen side kan ikke sekretariatet se at opplysningsbildet forespeilet et umiddelbart behov for utbedring, eller kommunisert at det forelå en risiko for utettheter og lekkasje. Opplysningene som ble gitt var etter vårt syn ikke tilstrekkelig konkrete eller alarmerende for å skulle tilsi at det forelå slike omfattende konstruksjonsfeil fra byggeår/tidligere utbedring, pågående lekkasjer fra baderommet og følgeskader i tilstøtende vegger. Det påpekes bl.a. at det ikke ble gitt noen konkrete risikoopplysninger knyttet til sluk/membran/tettesjikt utover alder (lys TG 2 – «avvik som ikke krever umiddelbare tiltak»). Badets synlige tilstand var også tilsynelatende god, jf. bilder i skaderapport.

Nemnda er enig i at saken er et grensetilfelle, men er etter en samlet vurdering kommet til samme konklusjon som sekretariatet. Nemnda tiltrer også sekretariatets begrunnelse. Selv om nemnda er enig med foretaket i at det var gitt enkelte relevante risikoopplysninger ved salget, som at det var ukjent utførelse av membran og sluk, herunder manglende dokumentasjon, var det ikke gitt konkrete risikoopplysninger knyttet til badet ut over at det var motfall. Slik nemnda ser det, er ikke en opplysning om motfall ensbetydende med at badet er utett. Kjøper måtte ut fra opplysningene som var gitt ved salget, forvente at badet var oppført av faglærte i 2009. Når det viser seg at det foreligger et umiddelbart behov for utbedring, er det nemndas syn – under tvil – at det foreligger et forventningsavvik etter avhl. § 3-2. Nemnda har merket seg foretakets anførsler i nemndsanmodningen, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering. Hva gjelder henvisningen til FinKN 2024-34, kan ikke nemnda se at saksforholdet er sammenlignbart med denne saken, særlig fordi badets grunnleggende konstruksjon i 2024-avgjørelsen var opplyst å være fra 1986, som er betraktelig eldre enn i vår sak.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Kjøper har fremlagt et prisestimat fra takstmann K og rørleggerfirma M på totalt kr 278 491 (inkl. takstutgifter og kostnader til utbedring av følgeskader). Vi forstår det slik at utbedringen fra rørleggerfirma M ikke innebærer en totalrenovering av hele badet, men at kjøper ved utbedringen får fornyet hele gulvkonstruksjonen på badet og sluket i dusjsonen. Sekretariatet bemerker at kjøper måtte ta høyde for utbedringskostnader på i hvert fall kr 50 000, jf. kostnadsestimat i tilstandsrapporten. Det må hensyntas noe slingringsmonn ved takstmannens estimat. Videre må det også gjøres et standardhevingsfradrag grunnet forlenget levetid på gulv, membran og nytt sluk. Det legges til grunn et fradrag på ca. 50 % på dette arbeidet, jf. bl.a. FinKN 2016-019, FinKN 2016-128 og FinKN 2023-155.

Det følger av avhl. § 3-1 fjerde ledd at kjøper selv må dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på kr 10 000. Ved utmålingen skal det følgelig gjøres et fradrag på kr 10 000 for denne egenandelen.

Sekretariatet har dermed kommet til at prisavslaget, etter fradrag for kjøpers egenandel og standardheving, settes til kr 100 000 (inkl. takstutgifter), med tillegg av forsinkelsesrenter.

Nemnda tiltrer sekretariatets utmåling av prisavslaget og begrunnelsen for denne. Det er ikke anført noe fra verken foretaket eller kjøper som gir grunnlag for en annen vurdering.

Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag på kr 100 000 (inkludert takstutgifter), med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2. Det er ved utmålingen gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).

