

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1069

28.10.2025

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

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

Feil ved bad – underkommunisert ufaglært arbeid? – TG 2 – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8, 4-12 og 4-14.

En enebolig fra 1922 ble solgt for kr 5 mill. i desember 2023. Boligen ble markedsført med et «Lekkert baderom fra 2009 med bla. massasjebadekar». I egenerklæringen ble det opplyst at badet var «puset opp etter datidens normer» i 2008/2009, og det var kryssset av for arbeid utført av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad, av et navngitt firma. I tilstandsrapporten var badets bygningsdeler gjennomgående gitt TG 2, og det fremgikk at det ikke var fysisk mulig å foreta hulltaking (TG IU). Etter overtakelsen reklamerte kjøper over lekkasje fra badet, og anførte at forholdet var upåregnelig, og påpekte i tillegg at firmaet som var oppgitt i egenerklæringen ikke ble opprettet før 2012. Kjøper reklamerte i tillegg over en rekke andre forhold, og enkelte mangler ble erkjent av foretaket. Foretaket har bestridt mangelsansvar for badet, og i hovedsak vist til risikoopplysningene ved salget. Nemnda kom til feil ved badet utgjorde en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnader, krav om erstatning for takst- og advokatutgifter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Østfold oppført i 1922.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om «lekkert baderom fra 2009 med bla. Massasjebadekar». Det fremgikk at boligen var antatt oppført på 1920-tallet, og tilbygget i flere omganger (antatt i 1950 og 2007/2008).

I tilstandsrapporten fremgikk følgende:

BAD:

Generell:

Bad fra 2009. Utført som selvbygger via bekjente fagfolk. Det foreligger dokumentasjon.

Overflater vegger og himling - lys TG 2:

Flis på vegger og takessplater i taket.

(...)

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da det kun er badekar i aktuell våtsone og vinduet dermed er lite utsatt for vannbelastning.

Tilstanden må dog overvåkes.

Overflater gulv - mørk TG 2:

Heltre gulv med vinylbelegg under og elektriske varmekabler.

Fallforhold til sluk er målt til ca. 5 mm fra topp membran til topp av slukrist.

(...)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er organisk materiale på gulv. Dette avviker dagens forskrifter selv om det er vinylbelegg under.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Fungerer med avvik på dagens fall, men tilstanden må overvåkes vedrørende heltre gulv som i utgangspunktet ikke skal være på et våtrom.

Sluk, membran og tettesjikt - mørk TG 2:

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand. Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran- og slukløsning. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning og vil forlenge levetiden til våtrommet.

Konsekvens/tiltak:

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr og innredning - mørk TG 2:

Rommet har to innredninger med nedfelte servanter, veggfestet toalett, dusjkabinett og massasjebadekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Systerne kan være utført med innebygget sealingbag eller lignende.

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

(...)

Tilliggende konstruksjoner våtrom - TG IU:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1986, og hadde bodd i boligen siste 12 måneder. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom ble det krysset av «nei». På spørsmål om det var utført arbeid på bad/våtrom ble det krysset av for «ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad»:

Beskrivelse: Bad pusset opp og påbygd i 2008/2009

Arbeid utført av: Rørleggerfirma D

På spørsmål om tettesjikt ble fornyet, og om arbeidet ble omsøkt hos kommunen, var det krysset av for «ja», med følgende kommentar:

Bad er pusset opp etter Bdatidens normer.

Byggemeldt og godklent av X kommune.

På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte ellers hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte var det krysset av «nei».

Boligen ble solgt for kr 5 000 000 ved kjøpekontrakt signert den 14.12.23 og overtatt av kjøper den 20.12.23.

Kort tid etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke forhold, bl.a. utett bad, feil ved peis, el-anlegg, skadedyr, osv.

Foretaket har ikke bestridt ansvar for feil ved peis, el-anlegg og skadedyr, og fremsatte et tilbud til kjøper på kr 150 000.

Når det gjaldt avvik ved badet, fremgikk følgende i rapport av 15.3.24 fra takstmann K:

Beskrivelse:

Baderom er bygget opp med banemembran i bunn før gulv av behandlet edeltre. Badekaret er senket ned under gulvet, banemembranen er avsluttet før badekaret. Badekaret er lagt ned på membranen med silikon eller lignende som tette middel. Gulvet under badekaret har sånn sett ingen membran. Baderommet er bygget på gamle sluk, vannlåsen til sluk under dusjkabinett hører til en annen type sluk, det er også flere hull i klemmring gjennom membranen uten tetning. Rom under badekaret er ikke fremvist til takstmann på befaringen slik at dette ble ikke inspisert, det er etablert sluk under badekaret som er å regne som utilgjengelig for inspeksjon. Eier nektet også takstmann å borre hull for måling i svill på baderoms vegg. Baderommet har fått TG-2 og er listet opp under avvik som kan kreve tiltak. Det blir da vanskelig for ny eier å forstå at dette kan utløse en kostnad på over 360 000 kr.

Vurdering:

Baderommet er å regne som utett våtrom etter min vurdering og det er bygget opp på en slik måte at det ikke lar seg reparere og må derfor bygges på nytt for å tilfredsstille kravet om at våtrom skal være en vanntett konstruksjon. Det er ikke mulig å skjote membranen på en forsvarlig måte med garantier på membranen spesielt ved overgang gulv vegg, det er i tillegg brukt isopor/Styrofoam til isolering under badekaret, produktet er ikke godkjent å bruke i bolig uten at den tildekkes av brannhemmende overflater, dette er pga farlige gasser som utløses ved brann. Badekaret må demonteres, Isopor fjernes grunnet fare for gass ved brann og det isoleres tilstrekkelig i rommet før det settes på plater. Tilgang til rensing av sluk lar seg ikke løse slik at man må ha rist i sluk i badekar og bruke plumbo eller lignende for rensing av sluk. Gammelt sluk med hull tvers gjennom membranen må skiftes ut med ny klemmring og ny vannlås. Baderoms og elektrisk utstyr de og monteres.

Takstmann K estimerte utbedringskostnader på kr 362 250 inkl. mva.

VVS-firma S ga et pristilbud av 29.4.24 på kr 361 621 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at badet skulle ha blitt vurdert til TG 3, og at avvik på badet var upåregnelig. Kjøper har anført at selv om det var opplyst om ufaglært arbeid, fikk kjøper også positive opplysninger om at faglærte hadde gjort arbeid på badet. I denne sammenheng har kjøper anført at selger ga uriktige opplysninger når det ble opplyst at rørleggerfirma D utførte arbeidet. Kjøper har lagt frem utskrift fra Brønnøysundregistrene som viste at firmaet ikke ble opprettet før i 2012.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd tilsvarende utbedringskostnadene, i tillegg til krav om takstutgifter og advokatutgifter.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar for avvik ved badet, jf., avhl. § 3-10, og avhl. §§ 3-2, 3-7, og 3-8. Foretaket viste til opplysningene som ble gitt ved salget, og anførte at badet var i tråd med hva kjøper måtte forvente på bakgrunn av disse opplysningene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar, og viste i hovedsak til badets alder, opplysningen om ufaglært arbeid, og at badet ble gitt TG 2 ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det for badets vedkommende ikke var grunnlag for mangel. Det ble bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

I egenerklæringens punkt 2. opplyste selger om at badet ble «pusset opp og påbygd» både ufaglært og av navngitt firma i 2008/2009.

Selv om tetsjiktet og sluket ble oppgradert i 2008/2009, ble det ikke gitt konkrete opplysninger om hva som faktisk ble gjort. Videre innebærer opplysningene om selgers egeninnsats en risiko for at arbeidene kan ha tilsvarende dårligere kvalitet, se til sml. FinKN 2024-1188 (bistand fra faglært venn). Dette ble igjen bekreftet i tilstandsrapporten hvor takstmannen bl.a. opplyste om at badet ble «utført som selvbygger via bekjente fagfolk».

Når det gjelder den tekniske vurderingen av badet ble det ellers opplyst om at vinduet i dusjonen var en uheldig løsning (overflater, vegger og himling lys TG 2). Videre ble overflater gulv og tettesjiktet/sluk vurdert til hhv. mørk TG 2. Det ble bl.a. opplyst om manglende fallforhold og at «membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.». Videre ble det opplyst om en uheldig bruk av «organisk materiale på gulvet». Selv om det ikke ble påvist forhøyde fuktverdier, ble det ellers opplyst om en usikker restlevetid for både tettesjikt og sluk, herunder ble kjøper anbefalt å bruke dusjkabinett for å redusere «vannbelastningen». Kjøper var også kjent med at det aldri ble boret hull i tilstøtende konstruksjon, som i seg selv utgjør en risiko for at det kan foreligge skjulte skader fra et slikt våtrom.

Hvorvidt 2008/2009 kan legges til grunn som referansepunkt for hele badet er vi usikre på, men i tilfelle var badet ca. 15 år gammelt på avtaletidspunktet og sett i lys av opplyst risiko fremstår oppgraderingsbehovet som påregnelig.

(...)

Vi har etter dette kommet til at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-2. Videre fremstår takstmannens vurdering med mørk TG 2 som korrekt, da denne vurderingen langt på vei er underlagt takstmannens skjønn, jf. forskriften § 2-23 tredje ledd, se også FinKN 2024-1048. Det foreligger ingen mangel, jf. avhl. §§ 3-2 eller avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda har funnet spørsmålet om hvorvidt det foreligger mangel ved badet noe utfordrende.

Nemnda mener det må tas utgangspunkt i at badet i salgsoppgaven ble markedsført som «Lekker baderom fra 2009 med bl.a. massasjebadekar» og angitt som «Bad fra 2009».

I tilstandsrapporten ble badet i det alt vesentlige gitt TG 2 med ulike risikopplysninger, men under «Generell» informasjon ble følgende oppgitt:

Bad fra 2009. Utført som selvbygger via bekjente fagfolk. Det foreligger dokumentasjon.

Også selgers egenerklæring trekker temmelig klart i retning av at badet var blitt oppført av fagkyndige. På spørsmål om det var utført arbeid på bad/våtrom ble det riktignok krysset av for «ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad». Samtidig ble følgende opplyst:

Bad pusset opp og påbygd i 2008/2009

Rørleggerfirma D AS

På spørsmål om tettesjikt ble fornyet, og om arbeidet ble omsøkt hos kommunen, var det krysset av for «ja», med følgende kommentar:

Bad er pusset opp etter Bdatidens normer.

Byggemeldt og godklent av X kommune.

Endelig, på spørsmål om kjennskap til om ufaglærte ellers hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte, var det krysset av «nei».

Det ble altså ikke gitt noen opplysninger om hva egeninnsatsen gikk ut på. Opplysningene om et konkret rørleggerfirma, oppussing i tråd med datidens normer, samt opplysningen om byggemelding var uansett egnet til å gi forventning om at det vesentligste ved badet var oppført av fagfolk.

I etterkant av sekretariatets vurdering har kjøpers advokat vist til at rørleggerfirma D ble opprettet i 2012, og følgelig ikke kan ha utført arbeidene i 2008. Det har heller ikke vært mulig å finne byggemelding eller godkjenning hos kommunen. Nemnda kan ikke se at foretaket har kommentert disse opplysningene, og anser det derfor sannsynliggjort at begge disse opplysningene i egenerklæringen er uriktige.

I lys av de ufagmessighetene som nå er avdekket ved baderommet, har nemnda etter en samlet vurdering kommet til at det foreligger opplysningssvikt om badet, jf. avhl. § 3-8, jf. § 3-7. Selv om flere risikopplysninger ble angitt i tilstandsrapporten, mener nemnda at salgsoppgaven og egenerklæringen underkommuniserte hvor mye av badet som reelt sett var ufagmessig utført. Opplysningen om rørleggerfirma fremstår direkte feil, det samme gjelder informasjonen om byggemelding og kommunens godkjenning.

Når det gjelder utmåling av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, kan nemnda ikke se at foretaket har sannsynliggjort sin påstand i klageilsvaret om at lokal utbedring er mulig. Nemnda finner derfor å måtte ta utgangspunkt i pristilbudet på kr 361 621 fra VVS-firma S. Det skal fra dette foretas et fradrag for standardheving/forlenget levetid, som nemnda mener skjønnsmessig kan settes til om lag 50 % i lys av badets alder og gitte risikopplysninger. Prisavslaget for badet settes derfor til kr 180 000, som med fradrag for egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd blir kr 170 000.

I tillegg kommer altså kr 150 000 for øvrige forhold, som foretaket ikke har bestridt, og som ikke ble bragt inn for nemnda. Det fremgår av sekretariatets vurdering at dette beløpet inkluderte utgift til fagkyndig.

Kjøper har imidlertid også krevd dekket kr 32 000 i utgifter til advokat etter avhl. § 4-14. Mangelsforholdene må sies å ligge innenfor selgers kontrollsfære, og beløpet blir derfor å tilkjenne.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).