

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1159

25.11.2025

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

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

Lekkasje fra bad – manglende hulltaking – risikoopplysninger – takstansvar? – avvik ved brannskille – avhl. §§ 3-2 og 3-7 – forskriften § 2-2.

En leilighet fra 1961 ble solgt for kr 3,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.2.23. Boligen ble markedsført med et «moderne baderom med fin løsning» som var «oppgradert med flis på flis og ny innredning i 2022», men med opprinnelig konstruksjon fra 1989. I tilstandsrapportens vurdering av badet var punktene «Overflater gulv» og «Sluk, membran og tettesjikt» gitt henholdsvis lys og mørk TG2. Hulltaking var ikke foretatt da det ikke var fysisk mulig (TG IU). Etter overtakelsen opplevde kjøper en lekkasje fra badet, og oppdaget utettheter ved sluket. Videre oppdaget kjøper avvik ved leilighetens brannskille. Kjøper anførte at begge forholdene var upåregnelige for kjøper, og at det var gitt mangelfulle opplysninger om badet. Kjøper viste særlig til at selgers takstmann skulle ha foretatt hulltaking på badet i tråd med forskrift til avhendingslova. Foretaket har bestridt at avvik badet utgjorde en mangel, og viste til risikoopplysningene ved salget. Foretaket har erkjent ansvar for avvik ved brannskillet, men partene ble ikke enige om størrelsen på prisavslaget. Nemndas flertall kom til avvik ved brannskille utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning samlet kr 1 030 938, samt forsinkelsesrente fra 13.10.24.

Saksfremstilling

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

Boligen er en 3-roms leilighet i Akershus oppført i 1961.

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

LYS OG TILTALENDE 3-R TOPPLEILIGHET

(...) Leiligheten har et moderne baderom med fin løsning. Badet ble oppgradert med flis på flis og ny innredning i 2022.

(...) Det forligger ferdigattest for takoppløft og innredning av 4 leiligheter, datert 26.09.1991.

I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst følgende:

1989 Påbygg Ble 4 etasje ble påbygd. Etableringsdato iflg. infoland 10.02.1988.

Takstmannen opplyste følgende om badet:

Opprinnelig baderomskonstruksjon er fra 1989. Dagens eier har pusset opp badet med flis på flis og ny innredning i November 2022. Sluk, vannrør, varmekabler, membran og gulvfliser i dusjonen er fra 1989.

Overflater gulv fikk lys TG 2 («avvik som ikke krever tiltak»). Det sto at det var påvist avvik i fallforhold i forhold til krav på byggetidspunktet, og at fallforholdene ikke var etter dagens krav, men at våtrommet fungerte med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt fikk mørk TG 2 («avvik som kan kreve tiltak»). Det sto at tettesjikt/membran var ukjent, og at det ikke var fagmessig tetting ved mansjett under klemring i sluket. Det kunne ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Det var også påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som ga fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen. Oppgitt årstall var 1989, og det sto at over halvparten av levetiden var oppbrukt på slukløsningen og membranløsningen. Sluket måtte sjekket og rengjøres jevnlig, og det ble anbefalt installering av tett dusjkabinett. Overflater vegger og himling, sanitærutstyr og ventilasjon ble gitt TG 1.

Hulltaking ble ikke foretatt da det ikke var fysisk mulig, og punktet ble gitt TG IU:

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

Fuktsøk: Det ble foretatt enkle søk etter fukt i gulv/vegger med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er foran eller bak membransjiktet.

Det fremgikk av egenerklæringskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2016. Selger opplyste bl.a. at det på badet var lagt nye fliser oppå eksisterende fliser av et faglært firma.

Boligen ble solgt for kr 3,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.2.23, og overtatt av kjøper den 4.3.23.

Etter overtakelsen oppsto det en lekkasje fra baderommet som gikk ned til naboen i etasjen under. Det ble innhentet skaderapport fra If datert 25.11.23 og rapport fra rørleggerfirma L av 1.12.23. I rapportene ble det i korte trekk konkludert med at lekkasjen skyldtes utettheter i/rundt sluk som følge av at membran/mansjett ikke var ført tilstrekkelig innunder klemringen i sluket. Det fremgikk også at tilstanden på badet hadde vært slik i mange år.

Kjøper reklamerte til foretaket den 24.1.24 som følge av utett våtrom. Kort tid senere avdekket kjøper at det manglet tilstrekkelig brannskille for alle loftsleilighetene i 4. etasje, og reklamerte til foretaket over dette den 26.2.24.

Kjøper innhentet rapport fra rådgivningsfirma H av 29.7.24 for en nærmere vurdering av omfanget og årsaken til skadene på badet. Det ble påvist omfattende vann-, sopp- og råteskader på deler av de bakenforliggende veggkonstruksjonene i/ved dusjonen og toalettsisterne. Det fremgikk videre at årsaken til muggsopp- og råteskader kunne skyldes fuktpåkjenning på grunn av mangelfull membran eller at underkant av gipsplaten ikke har vært sikret mot fukt fra gulvet, eller en kombinasjon.

Kjøper innhentet salgsoppgaven fra da selger kjøpte boligen i 2016. I tilstandsrapporten fra 2016 ble badet i sin helhet gitt TG 3.

Kjøper innhentet rapport fra rådgivningsfirma B av 7.6.24 for en vurdering av de påreklamerte forholdene, med hovedvekt på brannskilleproblematikken. I rapporten fremgikk det at det ikke var tilfredsstillende brannskille, noe som utgjorde en risiko for brannspredning mellom leilighetene. Når det gjaldt badet la rådgivningsfirma B til grunn at avvik og tiltak var godt beskrevet i tilstandsrapporten, og at TG 2 var dekkende for badets tilstand på befaringstidspunktet.

Kjøper innhentet et pristilbud for utbedring av badet fra byggefirma P på kr 481 250.

Kjøper innhentet også en mer utfyllende rapport vedrørende brannskilleproblematikken fra brannrådgivningsfirma I av 12.8.24. I rapporten fremgikk det bl.a. at det var påvist mangelfullt

brannskille som beskrevet i rapporten til rådgivningsfirma B, dvs. både vertikalt og horisontalt for alle loftsleilighetene i 4. etasje. Brannrådgivningsfirma I ga følgende kostnadsvurdering:

3. TILTAK OG KOSTNADSVURDERING

Kostnadsvurderingen er foreløpig kun basert på egne erfaringer og en grov kalkyle og tiltakbeskrivelse.

Post a

Utbedring brannskille mellom bad og kjøkken. Tiltaket inkl. riving og gjønetablering av membran på bad, samt ny overflate på bad. I tillegg må kjøkken rives og reetableres. Det legges opp til gjenbruk av eksisterende kjøkkeninnredning.

Kalkyle: 350.000,- (Bad) 80.000,- (kjøkken)

Post b

Utbedring av brannskille på loft mellom hems og loft. Inkl. brannsikring av tak iht. Byggforskserien 720.315 kap. 54.

Kalkyle: 80.000,-

Post c

Brannskille hulrom mellom undertak og takstein

Faller bort på grunn av «ny» løsning med horisontalt brannskille i dekke fremfor vertikalt brannskille helt til tak.

Kalkyle: 50.000,-

Post d

Brannsikre takfot

Kalkyle: 150.000,-

Post e

Tilkomst for utbedring over tak og takfot

Kalkyle: 150.000,-

Post f

Søknad om etablering av nytt brannskille

Kalkyle: 50.000,-

Post h

Etablering av brannskille bak trappesjakt og mellom trapp og loft ved røykluke

Kalkyle: 50.000,-

Post i

Branntetting i dekke mellom øverste plan og loft. Inkl. brannspjeld (tilsvarende Flexit eller Protecta)

Kalkyle: 30.000,-

Sum: 940.000,-

Post g

Risiko og administrasjon (20 % påslag)

Kalkyle: 188.000,-

Totalt: 1.128.000,-

I kjøpers krav for brannskille ble det anført at dette skulle utmåles i samsvar med post D-G i kalkylen fra brannrådgivningsfirma I. Dette fordi tiltakene bak disse kostnadene direkte eller

indirekte gjaldt kjøpers leilighet. Dette tilsvarte kostnader på til sammen kr 645 000, inkl. påslag på 20 % (risiko/admin.) og mva. Subsidiært ble det anført at utmålingen måtte ta utgangspunkt i en forholdsmessig andel av totalbeløpet.

Foretaket innhentet rapport fra takstfirma I av 6.11.24 vedrørende baderommet, og det ble lagt til grunn at opplysningene i tilstandsrapporten og tilstandsgrad var korrekt. Ved takstmannens befaring hadde kjøper bygget nytt bad.

Foretaket innhentet rapport fra takstfirma I/rådgivningsfirma Q av 21.11.24 vedrørende brannskille. Fra konklusjonen hitsettes:

Det er avdekket avvik fra gjeldende krav i BF87 knyttet til gjennomføringer og brannskillende konstruksjoner på kaldt loft. Avvikene er mest sannsynlig forårsaket av mangelfull utførelse ved påbygging av ny 4. etasje i perioden 1987-1991.

(...) Anbefalt utbedring

For å kompensere for avdekkede avvik og bringe sikkerhetsnivået i bygget opp på det nivået som følger av BF87 anbefaler rådgivningsfirma Q å utbedre brannskillende konstruksjoner som omkranser trapperommene og installere et heldekkende brannalarmanlegg. Dette vil kompensere for svakheter som gjelder samtlige enheter på plan 4 og vil i tillegg bidra til økt personsikkerhet for samtlige bolig og næringsseksjoner i bygget ved at man får tidlig varsel ved brann og et trapperom med tilfredsstillende brannskille mot kaldt loft.

Utbedringskostnadene ble grovt kalkulert til kr 808 775, hvorav den største delen av kostnadene knyttet seg til heldekkende brannalarmanlegg. I rapporten ble det også foreslått en alternativ utbedring av brannskillet isolert for seksjonen til kr 232 400.

Kjøper har tilbakevist det alternative utbedringsforslaget fra takstfirma I/rådgivningsfirma Q. Kjøper har bl.a. vist til at nødvendige tiltak ved å føre brannskilleveggene helt ned til det underliggende betongdekke feilaktig ikke var medtatt i forslaget. Kjøper har videre anført at tiltaket gikk ut på å omgå klare brannmotstandskrav med alternative tiltak som verken var dokumentert at ville ha en tilstrekkelig kompensereffekt, eller at vil bli godkjent av bygningsmyndighetene.

Når det gjaldt brannskillet, har foretaket vist til at det var enighet om at det var branntekniske avvik på kaldt loft og har fremsatt et tilbud på kr 30 000.

Kjøper har fremlagt tilleggsrapport fra brannrådgivningsfirma I av 7.3.25 (som gjaldt for naboileiligheten), der det ble argumentert for at vurderingene og løsningene i rapporten fra takstfirma I ikke kunne legges til grunn.

Kjøper har opplyst at byggefirma F, som var en totalleverandør innen brannsikring, har sett på brannskilleproblematikken for aktuelle leiligheter, og foretatt en befaring. Etter denne befaringen har byggefirma F gitt klart uttrykk for at det ville være komplisert å få utbedret bygget i tråd med gjeldende brannkrav, og dette gjaldt særlig brannskille mot loftet.

Foretaket har lagt frem et tilleggsnotat fra takstfirma I/rådgivningsfirma Q datert 22.7.25:

Vi fastholder derfor vår oppfatning av at løsninger og tiltak beskrevet i vår rapport av 21.11.24 er egnede tiltak for å kompensere for de avdekkede svakheter i bygget knyttet til mangelfulle brannskiller som berører seksjon 13.

Anbefalt løsning beskrevet i rapportens punkt 1.3.1 er grovkalkulert til en total kostnad på 808 775 inkl. mva. for hele bygget, hvilket utgjør 31 088 inkl. mva. for seksjon 13 dersom man fordeler summen etter sameiebrøk (64/1665).

Dersom man kun fokuserer på å løse avdekkede svakheter i brannskillende konstruksjoner som omkranser seksjon 13, uten å ta hensyn til avvik som berører øvrige seksjoner, er alternativ løsning beskrevet og kostnader grovkalkulert til 232 400 inkl. mva. i punkt 1.3.2.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2 første og tredje ledd som følge av avvik ved brannskille. Kjøper har videre anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7 som følge av feilene ved badet, og har vist til at både selger og takstmannen ga mangelfulle opplysninger om badet. Kjøper viste særlig til at selgers takstmann i strid med forskrift til avhendingslova § 2-2 hadde unnlatt å foreta hulltaking på badet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 1 030 938, erstatning etter avhl. § 4-14 for kostnader til erstatningsbolig på kr 25 000, og forsinkelsesrente fra 13.10.24.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 når det gjaldt badet, og har vist til at badet i hovedsak ble gitt TG2 og at kjøper måtte forvente at opprinnelig konstruksjon var fra 1989. Når det gjaldt brannskillet, har foretaket vist til at det var enighet om at det var branntekniske avvik på kaldloft, og foretaket anførte at rimeligste forsvarlige utbedringskostnad for kjøpers del ville utgjøre kr 31 088, jf. avhl. § 4-12. Foretaket har bestridt at det var grunnlag for erstatning etter avhl. § 4-14.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Når det gjaldt avvik ved badet kom sekretariatet til at det ikke forelå mangelsansvar etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-7, og viste bl.a. til badets alder og opplysningene ved salget. Når det gjaldt brannskillet la sekretariatet til grunn at partene var enige om at forholdet utgjorde en mangel, men sekretariatet fant ikke forsvarlig grunnlag for å utmåle prisavslaget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd for brannskillet og vist til følgende i begrunnelsen:

Boligen er opplyst oppført i 1961, men det fremgikk at 4. etasje ble påbygd i 1989. Etter overtakelse har kjøper reklamert som følge av manglende/mangelfullt brannskille, hvilket utgjør en risiko for brannspredning mellom leilighetene. Vi forstår det slik at partene er enige om at det foreligger branntekniske avvik ved leiligheten (og bygget), men at det er uenighet om avvikenes omfang og hvordan avvikene tilfredsstillende kan utbedres. Sekretariatet finner at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 som følge av at leiligheten ikke har tilfredsstillende brannskille, og dermed ikke oppfyller krav til brannsikkerhet. Se til sml. FinKN 2025-425.

Det ble ikke ansett forsvarlig å foreta noen utmåling av prisavslag på dette punktet, og vist til følgende i begrunnelsen:

Partene har innhentet flere rapporter, som legger til grunn ulike alternativer for utbedring av avvikene ved brannskillet. Sekretariatet bemerker at vi ikke besitter byggteknisk kompetanse, og kan derfor vanskelig ta stilling til uenighet mellom fagkyndige på dette punkt.

Slik saken er opplyst for oss, finner vi ikke at det på nåværende tidspunkt er forsvarlig å ta stilling til utmålingen av prisavslaget. Avvikene ved brannskillet omfatter flere leiligheter, og det må dermed gjøres en helhetlig vurdering av nødvendige tiltak for hele bygningen. Dette er en komplisert og omfattende prosess, og kostnadsbildet fremstår usikkert.

Det hefter videre stor usikkerhet knyttet til om tiltakene foreslått fra foretakets side er tilstrekkelige for å tilfredsstillende branntekniske krav og om disse vil godkjennes av bygningsmyndighetene. Slik saken er dokumentert for oss per i dag, og på bakgrunn av tilleggsrapporten fra brannrådgivingsfirma I av 7.3.25, kan vi ikke se at det per i dag kan legges til grunn at tiltakene som er foreslått fra takstfirma I vil innebære en forsvarlig og tilfredsstillende utbedring av avvikene ved brannskillet.

Både kjøper og foretaket har bragt spørsmålet om utmåling for avviket ved brannskillet inn for nemnda. Nemnda har imidlertid kommet til samme konklusjon som sekretariatet. Ettersom avvikene ved brannskillet omfatter flere leiligheter, må det gjøres en mer helhetlig vurdering av hvilke tiltak som er nødvendige. Det hefter såpass stor usikkerhet ved foretakets skisserte forslag

at nemnda ikke finner det forsvarlig å ta utgangspunkt i dette. Nemnda nøyer seg dermed med å konstatere mangel på dette punktet.

Når det gjelder lekkasjen på badet, har sekretariatet konkludert med at det verken foreligger mangel etter avhl. §§ 3-2 eller § 3-7. I denne vurderingen har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Sjøvold – bemerkter:

Flertallet viser til sekretariatets drøftelse etter avhl. § 3-2 første ledd:

Det var ved salget opplyst at opprinnelig baderomskonstruksjon var fra 1989, og at selger hadde overflateoppusset badet med flis på flis i 2022. Det var videre presisert at sluk, vannrør, varmekabler, membran og gulvfliser i dusjonen var fra 1989. Overflater gulv ble gitt lys TG 2, og takstmannen bemerket at det var avvik ved fallforhold. Sluk, membran og tettesjikt ble gitt mørk TG 2, og takstmannen bemerket bl.a. at det ikke var fagmessig tetting/utførelse ved mansjett i slukløsning som ga fare for fukt inn i konstruksjoner.

Sekretariatet finner på denne bakgrunn at det ikke foreligger et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, og dermed ikke en mangel etter avhl. § 3-2. Kjøper måtte påregne at badets underliggende konstruksjoner, herunder membran/tettesjikt var 34 år, og at badet var modent for oppgradering både grunnet alder og risikopplysninger om ufagmessig utførelse.

Flertallet kan i hovedtrekk slutte seg til dette. Det anser derfor ikke å foreligge en mangel etter denne bestemmelsen.

For avhl. § 3-7 og spørsmålet om takstansvar har sekretariatet fremholdt følgende i begrunnelsen:

Slik saken er dokumentert for oss, kan vi ikke se at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt ved sine undersøkelser av badet. Det ble gitt til dels alvorlige risikopplysninger om badet, og etter vårt syn synliggjort en risiko for fukt i konstruksjonene på bakgrunn av både alder og mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer. Takstmannen har begrunnet hvorfor hulltaking ikke ble tatt, og det fremgår at han har foretatt fuktsøk med fuktindikator uten å påvise unormalt fuktverdier.

Flertallet har på dette punktet funnet vurderingen noe mer krevende. Kjøper har i nemndsansmodningen anført at takstmannen har utvist grov uaktsomhet ved at forskriften § 2-2 andre ledd om hulltaking ikke er overholdt. Det er vist til at takstmannen ikke kan gå klar av sitt ansvar selv om han har opplyst om at han ikke har foretatt hulltaking og bakgrunnen for dette. Dette fordi det i denne saken er beviselig mulig med hulltaking – mot en annen sentral baderomsvegg enn den takstmannen vurderte.

Flertallet viser til at følgende altså ble oppgitt i tilstandsrapporten:

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

Fuktsøk: Det ble foretatt enkle søk etter fukt i gulv/vegger med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er foran eller bak membransjiktet.

Hvorvidt det faktisk er fysisk mulig å foreta hulltaking på et konkret våtrom, må i utgangspunktet sies å falle innenfor takstmannens faglige skjønn. Det er som et utgangspunkt vanskelig for nemnda, kun ut fra dokumentene i saken, å foreta en overprøving av denne vurderingen. Som et minimum hadde det vært ønskelig med takstmannens syn på dette spørsmålet. En slik uttalelse foreligger dog ikke i denne saken. Flertallet har likevel merket seg følgende uttalelse fra rådgivningsfirma H av 29.7.24:

I tilstandsrapporten er det opplyst at det ikke var mulig med hulltaking. Dette stemmer for dusjonen da vegger her enten er mot nabo eller er murvegg. Det ville vært mulig å ta hull fra soverommet for å komme til veggen med sisternen. Normalt så er det ikke denne delen av badet som er mest utsatt, men siden det på dette badet har vært muggsoppskader også mot soverom så er det sannsynlig at hulltaking med fuktmålinger ville avdekket fukt. Det vil i så fall gitt tilstandsgrad 3.

Flertallet forstår dette slik at hull fra soverommet kunne vært tatt, men at dette ikke er et område som normalt er utsatt for fuktskade.

Flertallet ser ikke bort fra at det kan være tilfeller der det er naturlig å stille spørsmål ved vurderingen til en takstmann om at hulltaking ikke har vært fysisk mulig. For at takstmannens faglige skjønn på dette punktet skal kunne settes til side, bør det likevel foreligge klare bevismessige holdepunkter for at så er tilfelle. Dette vil også være i tråd med nemndspraksis om beviskravet for selgers tilbakeholdte opplysninger. Flertallet har derfor, etter en samlet vurdering av de dokumentbevis som per nå er fremlagt, kommet til at det ikke foreligger takstansvar i denne saken.

Endelig blir det spørsmål om det foreligger mangel grunnet tilbakeholdte opplysninger fra selger selv, jf. avhl. § 3-7. Om dette har sekretariatet vist til følgende:

Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at det heller ikke er grunnlag for opplysningssvikt hos selger etter avhl. § 3-7. Selv om badet ble gitt TG 3 da selger kjøpte boligen i 2016, kan vi ikke se at de konkrete opplysningene som ble gitt om badet i 2016 fremstod mer alvorlige enn ved salget i 2023. Det ble riktignok i 2016 opplyst om utslag med fuktindikator, men samtidig påpekt at dette ikke var unormalt eller et problem så lenge membranen bak flisene var tett. Når det gjelder sprukne fliser, ble dette utbedret av faglærte i selgers eiertid. Vi kan dermed ikke se at opplysningen om tidligere gitt tilstandsgrad ville ha innvirket på avtalen. Det bemerkes også at rådgivningsfirma B (kjøpers fagkyndige) i sin rapport la til grunn at avvik og tiltak var godt beskrevet i tilstandsrapporten, og at TG 2 var dekkende for badets tilstand på befaringsstidspunktet.

Flertallet har etter en samlet vurdering kommet til at det ikke kan sies å foreligge opplysningssvikt fra selgers side. Flertallet ser at det kan stilles spørsmål ved om ikke selger burde ha opplyst om at badet ble gitt TG 3 i tilstandsrapporten fra 2016, enten til egen takstmann eller på annen måte. Noen generell forpliktelse for selger til å videreformidle opplysninger fra foregående salgssituasjon kan dog neppe oppstilles. I dette tilfellet er det riktig at selger markedsførte badet som «moderne», og «oppgradert med flis på flis og ny innredning i 2022». Samtidig fremgikk følgende i selve salgsoppgaven:

TG2:

Bad: Ikke fagmessig utført løsning med mansjett under klemring i sluket. Sluket er tilgriset med mørtel/flislim. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Over halvparten av forentet brukstid er oppbruk på membranløsning og slukløsning.

I tilstandsrapporten er dette gjentatt to ganger og ytterligere utdypet som «mørk» TG2 for sluk, membran og tettesjikt. Det er i tillegg opplyst om ufagmessige løsninger ved rørgjennomføringer. Selv om badet som helhet ble gitt TG 3 i tilstandsrapporten fra 2016, ble det også gitt enkelte beroligende opplysninger:

Fuktsjekk: Utslag med fuktindikator på nedre flisrad i dusjsone og i gulvet (fuktoppsug i flisene). Dette er ikke unormalt og ikke et problem så lenge membranen bak flisene er tett.

Etter flertallets syn er det derfor ikke så stor forskjell på de to tilstandsvurderingene. Flertallet mener også at selger i utgangspunktet bør kunne stole på egen takstmann og de fagkyndige bedømmelsene av badet. Det kan ikke ses bort fra at selger har trodd at egen oppgradering – nye fliser og innredning – kan ha bidratt til å vippe tilstandsgraden fra TG 3 til TG 2. Flertallet finner uansett at med de omfattende risikoopplysningene som ble gitt, så kan det ikke sies å foreligge grov uaktsomhet fra selgers side for så vidt gjelder formidling av TG 3 fra tilstandsrapporten fra 2016. Flertallet finner i denne sammenheng også grunn til å stille spørsmål ved om innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 er oppfylt. Lekkasjen som har oppstått har etter flertallets oppfatning en direkte sammenheng med de spesifikke risikoopplysningene som ble gitt om badets tettesjikt.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Mindretallet har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Mindretallet viser til at takstmannen har brutt forskriften § 2-2 ved å ikke foreta hulltaking mot våtsonen på badet.

Forskriften fastsetter at takstmannen skal gjøre hulltaking «på et minst mulig synlig sted i et område der det erfaringsmessig forekommer skader», slik som i «våtsonen» eller ved «bunnsvill i vegg». Hulltaking kan kun unnlates dersom det ikke er «praktisk mulig» å gjennomføre, f.eks. dersom «det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin».

Det følger av veiledningen til TEK 17 at badegulvet og veggområdet rundt vasken er å anse som våtsone, i tillegg til dusjsonen. Bildene og plantegningen av boligen, sammen med uttalelsen fra rådgivningsfirma H, tilsier klart at takstmannen hadde flere praktiske muligheter til å gjøre hulltaking mot våtsonen på badet. Firma H peker på at det ville vært mulig å ta hull fra soverommet. Det ville gitt mulighet til å undersøke veggen mot vasken og WC. Hullet måtte her tas gjennom et plassbygd skap, som gir den fordel at hullet blir godt skjult, hvilket er i tråd med forskriften som angir «på et minst mulig synlig sted». Alternativt fremgår det av bilder og plantegning at det var praktisk mulig å gjøre hulltaking på veggen i gangen til venstre for døra til badet.

Forskriften fastsetter videre at takstmannen skal angi årsaken til at hulltaking ikke er utført. Begrunnelsen som er gitt i dette tilfellet – «da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner» – kunne med fordel vært mer konkret og utfyllende, men slik mindretallet leser begrunnelsen tilsier den at takstmannen kun har vurdert hulltaking mot dusjveggene, og at dette ikke var mulig fordi veggene enten er av mur eller ligger mot nabo uten tilgang for takstmannen, slik firma H også har påpekt. Takstmannen har ikke gitt noen forklaring på hvorfor det ikke ble tatt hull mot øvrige deler av våtsonen, f.eks. i vegg mot vask/WC fra soveromsiden.

Mindretallet er derfor kommet til at takstmannen har brutt forskriften § 2-2. Etter nemndspraksis vil manglende overholdelse av forskriften som et utgangspunkt også innebære en presumsjon for grov uaktsomhet fra takstmannens side, jf. FinKN 2025-796. Hadde takstmannen utført hulltaking i tråd med forskriftens krav, ville han også ha oppdaget fuktproblematikken og sannsynligheten for fuktskader i konstruksjonen. Det vises til de omfattende fukt-/muggsoppskadene som ble avdekket på veggen ved WC og vask, som er dokumentert i rapporten fra firma H. Dette var med andre ord et forhold takstmannen «måtte kjenne til», jf. avhl. § 3-7. Selger identifiseres som kjent med takstmannens feil etter avhl. § 3-7, jf. Rt. 2001 s. 369.

Mindretallet har videre kommet til at manglende hulltaking og opplysning om fuktskader i veggkonstruksjonen har virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-7. Det vises til at en opplysning om fukt/muggsopp i veggkonstruksjonen, ville indikert at badet har vært utett over tid og med dertil stor risiko for betydelige følgeskader. Dette ville gitt kjøperen et bilde av badets tilstand som var langt mer alarmerende og prekært enn det som fremgikk av opplysningene som ble gitt ved salget. Boligen har dermed en mangel, jf. avhl. § 3-7.

I lys av ovennevnte konklusjon ser ikke mindretallet grunn til å vurdere om det også foreligger mangel på øvrige grunnlag. Gitt flertallets konklusjon ovenfor ser mindretallet heller ikke behov for å gå inn på noen utmåling av prisavslag hva gjelder mangelen ved badet.

Nemndas samlede konklusjon blir at det foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd for brannskillet, dog uten at noen utmåling av prisavslag etter avhl. § 4-12 foretas.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).