

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1321

23.12.2025

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

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

Avvik ved bad/manglende membran – TG 2 – avløpsrør – garasje – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig fra 1979 ble solgt for kr 5,2 mill. i oktober 2022. I tilstandsrapporten ble det opplyst at bad var bygget etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, men at det ikke forelå dokumentasjon. Flere av badets bygningsdeler ble gitt TG 2, deriblant overflater, sluk, membran og tettesjikt og vannledninger. Selger opplyste at det var utført arbeid på badet av både faglærte og ufaglærte, og spesifiserte at membranen var fra 2004. Garasjen var ikke tilstandsvurdert, men det var opplyst at innvendige overflater var gitt mørk TG 2 med opplysning om at garasje og bod var av betong. Balkong, terrasse og rom under balkong var også gitt mørk TG 2. Etter overtakelsen avdekket kjøper manglende membran på bad, underdimensjonerte avløpsrør, og fuktproblemer i garasje under terrasse. Kjøper har anført at forholdene var upåregnelige. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt risikoopplysninger om forholdene ved avtaleinngåelsen og at forholdene fremsto som kjent ved avtaleinngåelsen. Nemnda kom til at avvik ved avløpsrør og bad utgjorde mangler, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 760 837, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved bad, avløpsrør og garasje, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Telemark oppført i 1979.

I tilstandsrapporten fremgikk det innledningsvis at boligen holdt normal standard ut ifra alder/konstruksjon. Bygget fremsto å være jevnlig og godt vedlikeholdt. I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst å ha kjøpt boligen i 2003.

Boligen ble solgt for kr 5,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.10.22, og overtatt av kjøper den 26.1.23.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at baderomsgulvet var vått og at vannet så ut til å komme fra fuge i overgangen fra gulv til vegg til dusjnische. Kjøper avdekket også avvik knyttet til avløpsrøret og at garasjen var utett/fuktig. I det etterfølgende omtales forholdene hver for seg.

1. Bad og avløpsrør

Det ble opplyst i tilstandsrapporten at badet var bygget etter tekniske forskrifter i perioden 1997 og 2010, men at det ikke forelå dokumentasjon. Overflater gulv ble gitt lys TG 2 («Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak»), og det ble opplyst at det var avdekket avvik i fugebredde. Gulvet var tilnærmet flatt og at det ikke har motfall. Sluk membran og tettesjikt ble også gitt lys TG 2, og det ble opplyst «Alder: 2004», og påpekt at det manglet slukmansjett men at det var smøremembran i

våtsoner.

Vannledninger ble gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»), og det ble opplyst at innvendige vannledninger var av plast og ikke var besikket i rørskap. Avløpsrør ble gitt TG 1, og det ble opplyst at det var gjort en del oppgraderinger av avløp når kjøkken og bad ble bygget/oppgradert.

Selger har i egenerklæringsskjemaet krysset av «nei» på spørsmål om kjennskap til feil tilknyttet våtrommene. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bad/våtrom ble det krysset av på «ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad». Det ble opplyst om et nytt bad i 2016, og at arbeidet var utført ved egeninnsats og av fagperson. Det ble opplyst at membran på bad var fra 2004. Det ble også opplyst at det var utført arbeid/kontroll på vann/avløp, og at dette var gjort av faglærte. Det var opplyst at det er nytt vann og kloakk i 2016 av et navngitt firma.

Etter overtakelsen ble det avdekket vann i overgang mellom gulv og vegg. Det ble i den forbindelse rekvirert skaderapport fra N Byggentreprenør datert 7.1.24. Kort oppsummert var det avdekket at badet var oppusset oppå gammel flis. Det var bygget dusjnise på eksisterende flis. Ved fjerning av flis i gulvet i dusjnisen ble det avdekket at røropplegget var grovt underdimensjonert. Det manglet også membran på gulvet. Arbeidet som var gjort viste manglende fagkompetanse og var ikke utført etter TEK 10 eller TEK 17.

Det ble angitt kostnader på kr 1 642 for arbeid knyttet til rør. Det ble også fremlagt pristilbud på kr 539 026 for arbeid til nytt bad. Hva gjaldt rørleggerarbeidet for sluk ble det fremlagt pristilbud på kr 49 583.

2. Garasje

Garasjen var ikke vurdert i tilstandsrapporten. Det ble opplyst at overflater var gitt mørk TG 2 og at garasje og bod var av betong. Balkonger, terrasser og rom under balkonger ble gitt mørk TG 2.

Selger har i egenerklæringen krysset av «nei» på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade.

Etter overtakelsen ble det avdekket fuktproblemer i garasje under terrasse. Kjøper har fremlagt bilder av garasjen på visning, samt bilder av garasjen etter overtakelsen. Det ble rekvirert skaderapport fra firma N datert 27.5.24, hvor følgende fremgikk:

Konklusjon:

Vi antar at det blir høy luftfuktighet i garasjen grunnet vann fra våte biler og dette kondenserer når varm luft møter kald vegg/himling.

Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk og vann hopper seg opp under bilene i små lommer i støpen på grunn.

Det er trolig ikke isolasjon hverken i grunn eller utenpå grunnmur.

Om det ikke fuktsperre under sluket, men det er ikke bevist at det ikke er fuktsperre under resten av gulvet. Dette kan vi ikke konkludere med før man eventuelt prøver å pigge opp et lite hull i gulvet langs yttervegg hvor det er fukt ved bunnen av grunnmur for å inspisere nærmere.

Om det ikke er fuktsperre under støp kan dette kan medføre til økt luftfuktighet, men vi kan ikke konstatere dette.

Vi kan heller ikke konstatere at knasteplasten på utsiden ikke er lagt dypt nok uten å prøvegrave her også.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 117 350 for at fallet på gulvet blir utbedret, samt installering av større vifte.

Det ble også fremlagt skaderapport som viste at maling i himlingen flasset. Skadetakstmannen uttalte at det kun var deler av garasjen hvor var observert malingsflasse, og at det trolig skyldtes varme fra varmekabler i gulv over hulldekket. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 35 000.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Kjøper har særlig vist til at boligen ikke var i tråd med de krav til kvalitet, utrustning og annet som fremgikk av avtalen. Det ble lagt vekt på at badet var opplyst å være fra 2004, og at sluk, membran og tettesjikt ble vurdert til lys TG 2. Hva gjaldt avløpsrørene ble disse opplyst å være lagt nye i 2016. Garasjen var også fra 2007, og det var ikke gitt noen negative opplysninger om garasjen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 760 837, samt krav om forsinkelsesrenter fra 7.8.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, og har i hovedsak vist til at kjøper var kjent med at badet manglet dokumentasjon og at det var opplyst om ufaglært arbeid. Forholdet var dermed kjent for kjøper ved avtaleinngåelsen, jf. avhl. § 3-10. Eiendommen ble anført å være i samsvar med det kjøper berettiget kunne forvente, og foretaket viste til risikopplysningene som ble gitt før salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2 grunnet avvik ved badet, avløpsrør og garasjen. Innledningsvis bemerker nemnda at det er kjøper som har bevisbyrden for at det foreligger en mangel.

Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2 knyttet til fukt i garasjen. Det vises til sekretariatet drøftelse, hvor det heter:

Det er i skaderapporten fremlagt bilder av garasjen. Skadetakstmann har konkludert at årsaken til kondens skyldes vann fra bilen, og utilstrekkelig fall til sluket. Det uttales videre at det trolig ikke er isolasjon ved grunnmur.

Innvendige overflater er i tilstandsrapporten gitt mørk TG 2 og det opplyses at garasjen og boden består av betong. Balkong, terrasse og rom under balkong er også gitt mørk TG 2. Tilstandsgraden er gitt på bakgrunn av avvik knyttet til rekkverk. Utover dette, er ikke garasjen nærmere omtalt.

Det bemerkes her at salgsoppgaven ikke er fremlagt. Garasjen er heller ikke tilstandsvurdert. Finansklagenemndas vurdering er basert på skriftlig saksbehandling, og kan kun vurdere saken utfra de fremlagte dokumentene. Kjøper har fremlagt bilder av garasjen på visning og sekretariatet kan ikke se at dette er bestridt, og vi legger disse til grunn. Det bemerkes likevel at det er vanskelig for oss å foreta en vurdering av garasjens synlige tilstand, og grunnlaget for kjøpers berettigede forventninger kun på bakgrunn av de fremlagte bildene.

Generelt, kan det uttales at fukt i garasje er et subjektivt forhold. Mindre mengder fukt og vann i en garasje vil i henhold til nemndas tidligere praksis ikke nødvendigvis være et opplysningspliktig forhold eller noe som går utover kjøpers berettigede forventninger, jf. FinKN 2018-835. Også bruken av garasjen vil kunne ha betydning for hvordan forholdet oppleves.

Nemnda slutter seg til sekretariatets gjennomgang av de faktiske forholdene og vurderingen av disse. Nemnda legger for øvrig til grunn at det ikke var utarbeidet salgsoppgave, slik kjøper opplyser i nemndsansmodningen, da eiendommen «ble kjøpt utenfor det ordinære markedet».

Ved salget var det følgelig gitt forholdsvis marginalt med opplysninger om garasjens tilstand. Det er i skaderapporten blant annet dokumentert at det er høy luftfuktighet i garasjen grunnet vann fra våte biler, noe som kondenserer når varm luft møter kalde flater, samt at det ikke er tilstrekkelig fall mot sluk. Det er også blant annet antatt at det ikke er isolasjon i verken grunn eller utenpå grunnmur. Slik saken er opplyst for nemnda, finner den det vanskelig å ta stilling til

omfanget av fuktproblematikk i garasjen. På bakgrunn av sakens dokumenter, kan nemnda ikke se at kjøper har sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2, jf. også at det var gitt få opplysninger om garasjens tilstand ved salget.

Nemnda finner det på den andre siden klart at det foreligger en mangel ved avløpsrøret på badet, jf. avhl. § 3-2. Det vises til at rørlegger har sannsynliggjort at røret er underdimensjonert. Avløpsrøret var i tilstandsrapporten gitt TG 1, og det var opplyst at det var oppgradert av faglærte. Nemnda er enig med sekretariatet i at hverken alder eller opplysningene som ble gitt ved salget, tilsier at det var påregnelig med underdimensjonerte avløpsrør.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 ved badet.

Det er i skaderapporten fra rørlegger avdekket at gulvet mangler membran, med unntak av området rundt slukrenne.

I tilstandsrapporten var det opplyst at badet var oppført i 2004, at badet var bygget etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, men at det ikke foreligger dokumentasjon. Det var også gitt enkelte andre risikoopplysninger, og «sluk, membran og tettesjikt» var gitt TG 2 på bakgrunn av alder.

Nemnda er etter en samlet vurdering av opplysningene som var gitt ved salget, kommet til at det var upåregnelig for kjøper at badegulvet manglet membran med unntak for området rundt slukrennen. I tilstandsrapporten var det opplyst at badet var oppført i henhold til de tekniske forskrifter som gjaldt i perioden 1997-2010, og kjøper hadde da en berettiget forventning om at badegulvet hadde en forskriftsmessig membranløsning. Det var riktignok gitt flere risikoopplysninger om badet, men nemnda kan ikke se at disse gjaldt membranløsningen hvor kjøper snarere var betrygget av opplysningen om at badet var bygget etter de til enhver tid gjeldende forskrifter.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 på dette punktet.

Kjøper har krav på prisavslag for utbedring av membranløsningen på badegulvet og avløpsrøret, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Nemnda forstår kjøper slik at det anføres at utbedringskostnadene for rehabilitering av badet samt utbedring av avløpsrøret beløper seg til totalt kr 589 000, jf. pristilbud av 9. og 11.4.24 fra henholdsvis firma C og firma N. Etter nemndas syn er det i pristilbudet for rehabilitering av badet medtatt mer enn kun utbedring av gulvmembranen. Det må også gjøres et merkbart standardheavingsfradrag grunnet membranens opplyste alder. Nemnda er etter en skjønnsmessig vurdering kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 100 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøper har tegnet boligkjøperforsikring, jf. kjøpekontrakten side 2. Nemnda legger til grunn at nødvendige utgifter til fagkyndig bistand er dekket av boligkjøperforsikringen og således ikke utgjør et økonomisk tap på kjøpers hånd.

Kjøper har også krav på forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).