

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-165

17.2.2025

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

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

39 år gammelt bad – fuktskader – TG 2 og TG 0 – takstansvar? – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En leilighet fra 1983 ble solgt for kr 11,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.6.22. Boligens bad ble markedsført som "Lyst og delikat med flislagte overflater og varmekabler i gulvet", men det ble opplyst at badet var av ukjent alder. I tilstandsrapporten var badets vegger og gulv gitt TG 2, mens bl.a. inventar og sanitærutstyr ble gitt TG 1. Det ble utført hulltaking uten at det var påvist fukt, og punktet ble gitt TG 0. Etter overtakelsen oppdaget kjøper symptomer på fukt- og råteskader på baderommet. Ifølge fagkyndige måtte badet renoveres. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at selgers takstmann måtte ha vært kjent med fuktskadene. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til badets alder, risikoopplysninger gitt forut for salget, og at flere av badets bygningsdeler var gitt TG 2. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 278 272, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktskadet 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 leilighet oppført i 1983.

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

Lyst og delikat bad med flislagte overflater og varmekabler i gulvet

Badet var omtalt i tilstandsrapporten:

Dokumentasjon – Bad

Beskrivelse: Badet er av ukjent alder men fremstår som noe eldre.

Overflater på innvendige gulv – Bad

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt (membran). **TG 2**

Overflater på innvendige vegger – Bad

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. **TG 2**

(...)

Hulltaking – Bad

Beskrivelse: Hulltaking er utført i vegg mot bod. Det er benyttet fuktmåler med "pigget i treverk" i veggens bunnsvill, og er ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: **TG 0**

For øvrig ble inventar, himling, varmekabler og sanitærinstallasjoner på badet vurdert til TG 1.

I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst at selger hadde utført ufaglært arbeid på våtrom, men at dette arbeidet gjaldt WC-rommet. På spørsmål om tettesjikt/membran/sluk var oppgradert eller fornyet, krysset selger "nei".

Boligen ble solgt for kr 11,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.6.22, og overtatt av kjøper den 15.11.22.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper symptomer på fukt- og råteskader på baderommet.

Det ble innhentet skaderapport fra rørleggefirma M.:

På befaringen:

Rørleggerfirma M. utførte en visuell kontroll av badet, og utførte målinger med fuktindikator og fuktmåler.

Via inspeksjonsluken ser vi at gipsplatene på vegg bak badekaret har store fuktskader. Overflaten som består av noe som likner flislim, har begynt å sprekke opp og flasse. Når vi forsiktig fjerner noe av det løse på overflaten, kommer vi rett inn på våt og muggen gips. Da **vi benyttet fuktindikatoren på veggen over badekaret måles det fullt fuktutslag her.**

Takstmannen som utførte tilstandsrapporten, har boret to hull i vegg fra tilstøtende rom/kott bak badekaret. Her ser vi også muggdannelser på baksiden av gipsplatene, og det måles høye fuktverdier i platen.

(...)

Oppsummering fra befaringen:

Det er store synlige og målbare fuktskader i gipsplater på vegg bak og over innmurt badekar. Dette er årsaken til den vonde lukten i badet. Badet er et utett, og har overgått forventet levetid.

Konklusjon:

Dette er et utett bad, som har omfattende fuktskader i vegger rundt badekar. Membranen vi kunne se, hadde ikke tilstrekkelig kvalitet og tykkelse til å la seg skjøte. Etter badets tilstand og alder å bedømme, må dette badet rives og totalt rehabiliteres. Det er derfor ikke mulig/egnet med noen lokal utbedring i dette tilfellet.

Kjøper har innhentet pristilbud fra byggefirma B. på kr 278 272 for fullstendig renovering av badet.

Kjøper har anført at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at det ble foretatt hulltaking i forkant av kontraktsinngåelse, og at punktet ble vurdert til TG 0. Det ble følgelig anført at lekkasje på badet både var et avvik fra avtalen og fra kjøpers forventninger. Kjøper har bestridt at badet var fra byggeår, og har vist til at det samlede opplysningsbildet ved salget tilsa at kjøper kunne forvente et fungerende bad. Det ble videre anført at takstmanns hulltaking og etterfølgende vurdering av baderommet også medførte mangelsansvar etter avhl. § 3-7, jf. også forskrift til avhendingslova § 2-2.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 278 272, samt krav om forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til alderen på badet, samt risikoopplysninger gitt i tilstandsrapporten. Videre har foretaket avvist at det foreligger takstansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og at det heller ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger fra selger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Når det gjaldt avhl. §§ 3-7 og 3-8 kom sekretariatet til at det ikke var sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann ga mangelfulle eller uriktige opplysninger. Sekretariatet la til grunn at tilstandsrapporten oppfylte krav stilt i forskrift til avhendingslova, og at selgers takstmann heller ikke hadde utvist uaktsomhet på annen måte. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og viste i hovedsak til badets alder, jf. også FinKN 2024-34.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8 grunnet mugg- og råteskader på leilighetens bad.

En samlet nemnd er enig med sekretariatet i at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda viser til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til. Det er ikke anført noe i nemndsansmodningen fra kjøper som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda bemerker i denne forbindelse at den ikke finner det sannsynliggjort at takstmannen ved befaringen den 26.8.22 ikke foretok tilstrekkelige undersøkelser av badet, herunder at det ved hulltakingen burde vært observert de muggdannelser som ble funnet ved undersøkelsene i juni 2023.

Nemnda går etter dette over til å drøfte hvorvidt det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Boligen i vår sak er oppført i 1983, og slik sekretariatet forstår det er partene enige om at badet er fra oppføringsåret. Badet var følgelig omtrent 39 år på tidspunktet for kontraktsinngåelse. Sekretariatet bemerker at badet derfor er oppført i henhold til annen byggeskikk og forskriftskrav enn de som gjelder i dag, noe som må hensyntas i vurderingen av hvilke forventninger kjøper kunne ha til boligen. Ved en eldre, brukt bolig er det i alminnelighet påregnelig at det foreligger enkelte skjulte skader og utdaterte løsninger, og et behov for oppgradering og vedlikehold må normalt anses som påregnelig. Vi viser igjen til Prop. 44 L (2018-2019) s. 85, se også FinKN 2024-631.

I tillegg til eiendommen generelt, må utgangspunktet også gjelde for enkelte bygningsdeler eller deler av eiendommen som er opplyst å være av særlig alder.

Etter dette er det klart at kjøper – basert på baderommets alder – måtte akseptere en del feil og herunder utbedringsbehov ved denne delen av eiendommen.

Utover alder var det også gitt konkrete risikoopplysninger, og alle badets overflater ble vurdert til TG 2 i tilstandsrapporten. Etter rapportens egen skala skal dette indikere middels til kraftige symptomer på avvik som kjøper må forvente å utbedre etter overtakelse. Takstmann vurderte en rekke installasjoner på badet til TG 1, men vi finner ikke at disse har relevans for det foreliggende spørsmålet. Badets omtale i takstrapporten må følgelig også tale for at forholdet ikke utgjør mangel, ettersom det er gitt forholdsvis konkrete risikoopplysninger.

Takstmann foretok imidlertid hulltaking, og fant ingen symptomer på fukt. Hulltaking på bad dermed vurdert til TG 0, som skal indikere "ingen symptomer" etter rapporten skala. Vi er enige med kjøper i at dette isolert sett kan tale for at forholdet utgjør mangel, og at kjøper – i alle fall til en viss grad – kunne knytte en rimelig forventning til slike opplysninger.

Spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-2 beror likevel fortsatt på en konkret vurdering, og vi minner om at det er det samlede opplysningsbildet som skal legges til grunn for vurderingen. I foreliggende sak er det gitt andre, konkrete risikoopplysninger, og vi viser til at særlig badets alder er utslagsgivende for kjøpers rimelige forventning. Vi legger derfor ikke avgjørende vekt på hulltakingen, som for øvrig kun er en stikkprøve av fuktforholdene i konstruksjonen slik de fremsto på tidspunktet den er tatt.

Vi finner støtte for denne vurderingen i nemndspraksis. I FinKN 2024-34 var et eldre bad vurdert til TG 2, men punktet "fukt i tilleggende konstruksjoner" ble gitt TG 1. Det var opplyst at hulltaking var foretatt uten å påvise unormale forhold. Etter overtakelse ble det avdekket av kjøper lekkasje fra badet. Nemndas flertall kom til at lekkasjen ikke utgjorde mangel etter avhl. § 3-2, og bygget på samme betraktninger som ovenfor. Avgjørende var at lekkasjen ikke fremsto som upåregnelig basert på det samlede opplysningsbildet, på tross

av positive opplysninger gitt tilknyttet resultatet på hulltakingen.

Saken er særdeles overførbar på vår, og vi finner derfor at forholdet i foreliggende sak heller ikke utgjør mangel.

Nemnda har ved vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2 delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Sjøvold – bemerk:

Flertallet er etter en samlet vurdering av sakens dokumenter kommet til samme konklusjon som sekretariatet og kan i det vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Selv om flertallet er enig i at det faktum at det ikke ble funnet fukt ved hulltakingen som ble gjort i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapporten, ga kjøper grunn til å tro at det ikke var en pågående fuktproblematikk knyttet til badet, var det totalt sett gitt flere risikopplysninger om badet som etter flertallets syn tilsier at det ikke var upåregnelig for kjøper at det var nødvendig med utbedring/renovering av baderommet på kort sikt.

Flertallet er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2.

Mindretallet – Gløersen – bemerk:

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

I sine avslagsbrev til kjøper og nemnda fremhever foretaket at kjøpers berettigede forventning på kjøpstidspunktet var et 41 år gammelt bad med behov for full oppgradering. Foretaket skriver at det er "en allmenn erfaringssetning at et 41 år gammelt bad vil kunne trenge fullstendige oppgraderinger, og det må kjøper ha forstått ved avtaleinngåelsen".

Mindretallet kan ikke se at denne risikoen ble kommunisert til kjøper på en tilstrekkelig klar måte i forkant av salget. Tydelighetskravet i avhl. § 3-10 innebærer at opplyste forhold i salgsdokumentene må være tydelig beskrevet for at kjøper skal anses å kjenne til de negative opplysningene.

I takstrappporten står det at badet er "av ukjent alder, men fremstår som noe eldre". Det står ikke at den fagkyndige går ut fra at badet er rundt 40 år gammelt, og at potensielle kjøpere må påregne fullstendige oppgraderinger. Derimot ble det gitt en rekke opplysninger som etter mindretallets vurdering er egnet til å betrygge kjøper:

I salgsoppgaven ble badet beskrevet som et "pent bad med hvite fliser og hvit innredning".

I tilstandsrapporten fikk himling, fast inventar, utstyr og sanitærinstallasjoner TG 1. Hulltaking fikk TG 0, og det ble opplyst at det ikke var påvist fukt utover normale verdier.

Overflater på innvendige gulv og vegger fikk TG 2. Når det gjelder de innvendige veggene sto det at membran i baderomsvegg har en "normal levetid på 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid". Denne forklaringen på hvorfor det er satt TG 2 gir ikke potensielle kjøpere grunnlag for å forstå at man her får et bad med over 40 år gammel membran som for lengst har passert normal levetid.

Varmekablene i gulvet er gitt TG 1. Etter mindretallets syn har det formodningen mot seg at en fagkyndig gir 40 år gamle varmekabler denne tilstandsgraden. Dette skaper en berettiget forventning om at gulvkonstruksjonen på badet er av nyere dato enn byggeår.

Det faktum at badet viser seg å være utett med omfattende fukt- og råteskader på tilgrensende konstruksjoner utgjør etter mindretallets vurdering et upåregnelig avvik fra kjøpers rimelige forventning, og det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-2.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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