

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-171

19.2.2025

Fremtind Forsikring AS

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

Fuktskade på eldre bad – manglende hulltaking – opplyst at selger har motsatt seg hulltaking – ugyldig tilstandsrapport? – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-10 – forskriften §§ 1-5 og 2-2.

En bolig fra 1983 ble solgt for kr 1,85 mill. i juli 2022. Boligen ble presentert som velholdt og med normalt god standard. I tilstandsrapporten ble bad gitt "mørk" TG 2 ("Avvik som kan kreve tiltak") på punktene overflater vegger, himling, gulv og fukt i tilliggende konstruksjoner. Det var ikke foretatt hulltaking, og det ble opplyst i tilstandsrapporten at selger ikke hadde akseptert hulltaking i vegg på våtrom. Etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt og lukt på soverommet, som viste seg å skyldes lekkasje fra badet. Kjøper har anført at det foreligger mangelansvar, og viste til at det til tross for risikoopplysningene som var gitt, ikke var påregnelig med en pågående lekkasje. Kjøper anførte også at tilstandsrapporten ikke oppfylte krav stilt i forskrift til avhendingslova, og at det i alle tilfeller var gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket har bestridt mangelansvar, og har bl.a. vist til at det ikke var sannsynliggjort at hulltaking ville ha avdekket skaden, og at renovering av badet uansett var påregnelig for kjøper. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 218 750, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er et rekkehus i Rogaland oppført i 1983.

I salgsprospektet ble boligen presentert som velholdt, med en normalt god standard. Om bad fremgikk følgende:

Boligen har 2 bad som ligger på grunnplan. det ene badeværelset har dusj og pen plassbygd baderomsseksjon. Det andre badet har hvit baderomsinnredning, wc og hjørnebadekar. Varmekabler på begge bad.

I tilstandsrapporten ble det opplyst at tilstanden på boligen var generelt god, men at det likevel måtte påregnes normalt vedlikehold og enkelte oppgraderinger.

Vaskerom ble gitt TG 3. Det ble opplyst at vaskerommet var bygget etter eldre forskrifter og at tilstandsgraden ble gitt på bakgrunn av dette. Våtrommet måtte totalrenoveres, og kostnadene ble estimert til kr 10-50 000. Det ble opplyst at selger ikke hadde akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen, og fukt i tilliggende konstruksjoner ble gitt "lys" TG 2.

Om det første badet ble det opplyst at dette var etablert og oppbygget etter TEK 97. Det var ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen, men det ble antatt at baderommet var oppusset av forrige eier ved egeninnsats. Overflater, vegger og himling, og overflater gulv ble gitt "mørk" TG 2 ("avvik som kan kreve tiltak"). Det ble opplyst at det var påvist riss/sprekker i flisfuger, og at slike

riss/sprekker kunne indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen burde observeres. Fukt i tilliggende konstruksjoner ble også gitt "mørk" TG 2, og det fremgikk at eier ikke hadde akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Det andre badet, som reklamasjonssaken omhandler, ble opplyst "etablert og oppbygget" etter TEK 97. Det var ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av baderommet, og det ble antatt at baderommet var oppusset av forrige eier ved egeninnsats. Overflater vegger og himling ble gitt "mørk" TG 2 ("avvik som kan kreve tiltak"). Takstmannen opplyste at det var registrert svertesopp og at det var sopp i fuger i våtsone. Lokal utbedring måtte foretas og det ble estimert at kostnadene vil være under kr 10 000. Overflater gulv ble gitt "mørk" TG 2, og det fremgikk at det var påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det var slitasje i fuger i våtsone, og fugene burde skiftes ut. Prisestimatet var under kr 10 000. Hulltaking var ikke utført i tilstøtende konstruksjoner, da eier ikke hadde akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen. Det ble gitt "mørk" TG 2 for fukt i tilliggende konstruksjoner.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2008. Selger krysset av "nei" på spørsmål om det var gjort arbeid på bad eller våtrom. Det ble også krysset av "nei" på spørsmål om det foreligger dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp. På spørsmål om det var feil på bad eller våtrom har også selger krysset av på "nei". Selger har krysset av "nei" på spørsmål om det var eller hadde vært fukt, sopp eller råteskader i boligen.

Boligen ble solgt for kr 1,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.7.22 og overtatt av kjøper den 5.8.22.

I forbindelse med oppussingsarbeid avdekket kjøper fukt og lukt på soverommet den 25.9.23 og reklamerte over forholdet 10.10.23. Det ble rekvirert skaderapport fra boligbyggelaget datert 26.9.23. Byggmester uttalte at det var byttet laminat og lister rett før salget. Det ble vurdert at skaden hadde pågått over lang tid, og det ble antatt at tidligere eier måtte ha visst om dette da gulvet ble byttet.

Det ble også innhentet fagkyndig vurdering fra H. Takst. Det fremgikk at kjøper avdekket skaden ved fjerning av gulvlist i forbindelse med oppussing av maling på vegger i soverom. Åpning av konstruksjonen avdekket fukt og vannansamling under gulv i soverom og vegg. Årsaken til skaden var utett rør på bad. Skaden ble opplyst å ha oppstått og pågått i minimum 2 år. Det ble vurdert at badet måtte rives og bygges opp igjen i sin helhet. Det ble gitt følgende konklusjon:

Boligen er i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente. Det er på befaringen registrert flere avvik på bygningsdeler. Gjelder både generelle krav i TEK og avvik vedrørende håndverksmessig utførelse. Det anbefales at en utfører tiltak som er beskrevet i denne rapport slik at bygningen tilfredsstiller kravene i TEK. Det foreligger mangler ved boligen som medfører at funksjonen er redusert. Årsaken til de påberopte forhold har årsakssammenheng med håndverkerfeil og vannskade.

Det ble estimert utbedringskostnader på kr 218 750. Det fremgikk av et fremlagt bilde at fuktskaden var mellom bad og soverom, på motsatt side av badets dusjsone.

Det ble fremlagt uttalelse fra sakkyndig 29.1.24 hvor det fremgikk at det var montert nyere laminatgulv på soverommet mot bad, gulvlist var fuget med silikon mellom list og gulv. Dette ble vurdert å være uvanlig.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Det ble anført at boligen ikke var i samsvar med det kjøper med rimelighet kunne forvente. Kjøper har anført at badet ikke var fra 1983. Selv om det var gitt noen få risikoopplysninger om badet, kunne man ikke ha forventninger om omfattende skader i tilliggende konstruksjoner som hadde utviklet seg i lengre tid. Det var ikke foretatt hulltaking i vegg bak våtsonen, i strid med forskrift til avhendingslova § 2-2. Selv om badet, avløpsrør og vannledninger ble vurdert til TG 2, var det ikke opplyst om

pågående lekkasje eller avvik som krevde umiddelbar utbedring. Det ble også anført at selger har vært kjent med, eller i det minste måtte være kjent med, den aktive lekkasjen og omfanget av følgeskadene. Kjøper viste til at selger hadde foretatt arbeider på bad/soverom, og måtte i den forbindelse ha avdekket fuktskader.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 218 750, samt forsinkelsesrenter fra 21.1.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelansvar. Foretaket har vist til at selger ikke var kjent med lekkasje fra bad. Selv om det ikke var foretatt hulltaking, var det ikke sannsynliggjort at hulltaking ville ha avdekket skaden. Det ble vist til at skaden var avdekket på veggen som lå på motsatt side av våtrommet. Det ble anført at virkningen av en ikke-godkjent tilstandsrapport ikke var at opplysninger på det aktuelle punktet skulle tenkes bort, jf. LB-2023-179557. Det ble videre anført at avviket var "ubetydelig" sett hen til mangelens art og omfang, jf. forskriften § 1-5 andre ledd. Et eventuelt prisavslag måtte være begrenset til kr 55 000, etter fradrag for standardheving og kjøpers egenandel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet fant ikke holdepunkter for at selger ga mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet bemerket at tilstandsrapporten ikke oppfylte kravene i forskrift til avhendingslova § 2-2 som en følge av at det ikke var gjennomført hulltaking/fuktmåling, og den var dermed ikke var godkjent iht. forskriften § 1-5, slik at det måtte ses bort ifra risikoopplysninger i denne, jf. FinKN 2024-193. Sekretariatet var likevel i tvil om det påreklamerte forholdet fremsto som upåregnelig iht. avhl. § 3-2, og viste til badets alder og synlige tilstand, jf. også FinKN 2023-446.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet fuktskader i veggen mellom badet og et soverom, som medfører at badet må totalrenoveres. Følgeskadene på soverommet er angitt å kunne utbedres for kr 22 500. Boligen er bygget i 1983. Badet har ukjent byggeår. Fuktskadene ble oppdaget omkring 14 måneder etter kjøpers overtakelse av boligen i forbindelse med oppussing av soverommet.

Takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten til bruk ved salget har ikke foretatt hulltaking på badet, slik som angitt i forskrift til avhendingslova § 2-2 fjerde ledd, som lyder:

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade som definert i den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning, skal den bygningssakkyndige bore et hull på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden. Den bygningssakkyndige skal måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade. Hullet skal tas på et minst mulig synlig sted i et område der det erfaringsmessig forekommer skader, slik som i våtsonen eller ved bunnsvill i vegg. Hullet skal plomberes forsvarlig. Den bygningssakkyndige skal opplyse om og vurdere måleresultater og observasjoner. Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi 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. Hulltaking kan også unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi våtrommet har et system for fuktovervåking, eller fordi boligen er nylig oppført eller renoveret og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting. Hulltaking kan videre unnlates dersom avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte. Dersom den bygningssakkyndige ikke tar hull, skal det opplyses om årsaken til dette, og våtrommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy. Den bygningssakkyndige skal vurdere konstruksjonen ut fra målinger, observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger.

Det var i tilstandsrapporten opplyst om at det ikke var foretatt hulltaking da selger ikke tillot dette, men det var ikke foretatt fuktmåling. Spørsmålet er hvilken betydning dette har for anvendelsen av tilstandsrapporten ved vurderingen av om det foreligger en mangel. Nemnda viser i denne forbindelse til avhl. § 3-10 første ledd, hvor det fremgår:

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noko kjøperen kjente eller måtte kjenne til då avtala vart inngått. Kjøperen skal reknast for å kjenne til omstende som går tydeleg fram av ein tilstandsrapport eller andre salsdokument som kjøperen er gitt høve til å setje seg inn i. Departementet kan i forskrift gje føresegnar om kva krav som må vere innfridde for at ein tilstandsrapport skal ha verknad som nemnt i andre punktum, medrekna krav til autoriserte bygningssakkunnige og innhaldet i rapportane.

Kjøper kan altså ikke gjøre gjeldende som en mangel de forhold som går tydelig fram av tilstandsrapporten eller andre salgsdokumenter som var gjort tilgjengelig på kjøpstidspunktet. Men dersom tilstandsrapporten ikke oppfyller de krav som er oppstilt i forskrift til avhendingslova, skal kjøperen anses som *"aktsomt uvitende om forhold som fremgår av en tilstandsrapport som ikke oppfyller kravene i forskriften"*, jf. Prop. 44 L (2018-19) pkt. 9.6. I forskriften § 1-5 andre ledd er det oppstilt et unntak fra denne hovedregelen. Bestemmelsen lyder slik:

Selv om en rapport har avvik fra kravene i kapittel 2, kan den få virkning etter avhendingslova § 3-10 første ledd annet punktum dersom avvikene er ubetydelige sett hen til mangelens art og omfang.

Paragraf 1-5 andre ledd fastsetter følgelig at selv om tilstandsrapporten ikke oppfyller alle kravene som er oppstilt i forskriften kapittel 2 til utformingen av en tilstandsrapport og hvilke undersøkelser som i den forbindelse skal gjøres, så kan den få virkning *"dersom avvikene er ubetydelige sett hen til mangelens art og omfang"*. Et spørsmål som kan reises i denne forbindelse er hvilken betydning det har at hulltakingen i henhold til forskriften § 2-2 fjerde ledd skal tas *"der det erfaringsmessig forekommer skader, slik som i våtsonen eller ved bunnsvill i vegg"*. I denne saken er dusjen med tilliggende våtsone på en annen vegg enn der fuktskaden – fra rørene i tilknytning til vasken – er oppstått.

Nemnda har i den foreliggende saken ikke funnet det nødvendig å ta stilling til om tilstandsrapporten oppfyller den nevnte forskriftens krav, herunder om opplysningene som fremgår av tilstandsrapporten skal legges til grunn ved mangelsvurderingen.

Etter avhl. § 3-1 første ledd har eiendommen en mangel dersom den ikke er i *"samsvar med dei krav til kvalitet, utrusting og anna som følgjer av avtalen"*. I denne saken er ikke det reklamerte forholdet direkte regulert i kjøpsavtalen, og det må dermed ses hen til avhl. § 3-2 første ledd for å vurdere om det foreligger en mangel, jf. Prop. 44 L (2018-19) s. 59-60.

Avgjørende blir dermed om det avdekkede forholdet utgjør en mangel fordi eiendommen ikke er i *"samsvar med det kjøperen kunne forvente ut frå mellom anna eigedommens type, alder og synlege tilstand"*, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Bestemmelsen er ment å gi uttrykk for det såkalte abstrakte mangelsbegrepet, som skal gi utgangspunktet for en vurdering av om boligen rent objektivt avviker fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente. Lovens vurderingsmomenter er følgelig ikke uttømmende, og også andre omstendigheter kan være relevante.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2. Nemnda ser ved denne vurderingen bort fra opplysningene som fremgår av tilstandsrapporten, jf. over hvor det er understreket at nemnda ikke har funnet det nødvendig å ta stilling til om tilstandsrapporten oppfyller den nevnte forskriftens krav. Slik denne saken ligger an, er det etter nemndas syn uten betydning for mangelsvurderingen om tilstandsrapporten får virkning eller ikke.

Kjøper måtte ut fra opplysningene som var gitt ved salget legge til grunn at baderommet hadde ukjent alder, og at det mest sannsynlig var fra boligens byggeår (1983) eller 1997. Kjøper har i

egenerklæringsskjemaet svart benektende på kjennskap til om han eller tidligere eier har gjort arbeider på badet. Uansett hvilket årstall som legges til grunn, var det etter nemndas syn påregnelig med utbedring av baderommet i sin helhet på kort sikt. Slik nemnda ser det, var det forventbart at det kunne skjule seg skader som følge av alder, slit og elde. Nemnda kan videre ikke se at det ut fra sakens dokumenter er sannsynliggjort at det foreligger mer omfattende følgeskader enn hva som var påregnelig ut fra badets alder og slik det fremsto visuelt.

Etter en konkret helhetsvurdering kan ikke nemnda se at det foreligger et upåregnelig avtalemessig avvik, og det foreligger etter nemndas syn ikke mangelsansvar etter avhl. § 3-1 første ledd, jf. § 3-2 første ledd.

Nemnda kan heller ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7, slik saken er forelagt nemnda. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).