

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-221

26.2.2025

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

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

Bom i flis ved 17 år gammelt bad (TG 2) – takstansvar? – avhl. §§ 3-2, 3-7 – forskriften § 2-2.

En leilighet i bygning fra 1870, modernisert i 2006, ble solgt for kr 3 mill. ved kjøpskontrakt datert 23.5.23. Ved salget var det opplyst at badet i leiligheten var fra 2006. I tilstandsrapporten ble det påpekt avvik ved fall til sluk, og badets overflater ble vurdert til TG 2. Omtrent 3 måneder etter overtakelsen tok kjøper leiligheten i bruk, og avdekket da at det var bomlyder i flis. Kjøper reklamerte overfor foretaket i oktober 2023, og anførte at det forelå et avvik fra kjøpers rimelige forventning til boligen, og at selgers takstmann i alle tilfeller burde oppdaget forholdet ved sin befarings. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til risikoopplysninger om badet i tilstandsrapporten, og anførte at det uansett var reklamert over for sent. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 54 349, krav om erstatning for leiebolig kr 13 000, advokatutgifter kr 4 000, i tillegg til forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet i Vestland fylke oppført i 1870.

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

6.10 Våtrom: bad

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv- og veggflater

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Se "tiltak" for mer informasjon.

Badet er fra 2006

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Ja

2mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk (tilnærmet flatt gulv)

(...)

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Totalvurdering av overflater TG 2

TG 2 pga svake fallforhold

Videre var membran, tettesjikt og sluk gitt TG 2 grunnet alder.

I egenerklærings skjemaet krysset selger "nei" på spørsmål om kjennskap til utført arbeid på bad/våtrom, med følgende kommentar:

Ikke vår eieperiode. Bad er fra 2006/2007

Boligen ble solgt for kr 3 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.5.23, og overtatt av kjøper den 30.5.23. Kjøper har opplyst at innflytting ikke skjedde før midten av august.

Rundt slutten av august oppdaget kjøper at det var bomlyd i flis på badet. Det ble fremlagt skaderapport fra K. Entreprenør:

Bad er trolig fra 2006 da det ble oppgradert i bygget, ingen annen info framkommer.

Ved inspeksjon kan man høre bom i flis ved område kunde har oppdaget markant lyd ved trakk, det er også funnet lite bom ved sluk. Da sluk rist fjernes kan man se at det er brukt veldig lite flise lim, det er såvidt det kommer ut lim fra bunn av slukrist/membran topp.

Under befaring er det ingen lyd ved trakk på flis, men det er bom lyd ved framprovosering med finger slag mot flis. Det er også synlig sluppet mellom fuge i flis og flis

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Hendelse;

Kunde overtok boligen sommer 2023 og den stod tom ca 1- 2mnd før hans sønn flyttet inn. Etter vel en måned oppdaget sønn lyd ved trakk på et spesifikt område ved gulv flis. Det viser seg at i dette området er det bom - som skyldes dårlig eller mangelfull påføring med flise lim.

Årsak;

Det er dårlig utførelse på flise arbeid og da prekært ved flise lim bruk.

Ved inspeksjon under sluk rist kan man se at det er minimalt med flise lim, trolig er det mer lim utover i rom da det skal være fall mot sluk - basert på hvordan det er limt her er det å tro svakheter ved resten av limingen på flis.

Underliggende årsak;

Fliser kan slippe etter tid da limen blir eldre og eldre, det har ikke vært nevnt eller observert bom før etter innflytting.

(...)

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Legging av nye gulv flis med tilstrekkelig liming.

Skadeomfang

Det er i utgangspunktet ingen skader utover bevegelse og bom i flis. Dette kan gjøre at flisene helt eller delvis løsner mer og mer med tiden. Til slutt kan badegulvet være total defekt og ikke tett.

(...)

Oppsummering

Bom i gulv flis, dette skyldes etter all sannsynlighet mangel full bruk av flise lim.

Man kan se via sluk at det er lite flise lim i dette området og trolig er det ikke bedre utover i gulvet.

Det kan vurderes punkt rep men da må det gjøres 2 steder og man kan ikke garantere for resten av flis underlag.

Kunde har framvist video under befaring hvor det er større lyd ved trakk på flis i markert område utenfor dusj sone.

Kostnader for legging av nye gulvfliser ble i rapporten estimert til kr 64 394 inkl. mva. I tillegg ble det gitt estimat for 1 måned tapt leieinntekt i rapporten. Den bygningssakkyndige estimerte leiekostnad for en måned til kr 12-13 000.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 4.10.23.

Ifølge foretaket har selger avvist kjennskap til bom i flis.

Kjøper har anført at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-2. Kjøper har fremholdt at det ble gitt manglende opplysninger, og at forholdet i alle tilfeller burde vært oppdaget av takstmann og beskrevet i tilstandsrapporten. Kjøper har vist til forskrift til avhendingslova § 2-2. For øvrig ble det anført at forholdet utgjorde et avvik fra kjøpers berettigede forventning, siden bom i flis ikke var kommunisert i forkant av salget.

Kjøpers har krevd prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 54 349, krav om erstatning for kostnader til leiebolig på kr 13 000, og advokatutgifter på kr 4 000, jf. avhl. § 4-14, samt forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har bestridt at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til risikopplysningene som ble gitt til kjøper om badet i forkant av salget. Det ble også anført at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

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

I foreliggende sak er badet opplyst å være fra 2006. Slik vi forstår saken er partene enige om at dette er badets reelle alder. Badet var følgelig omkring 17 år gammelt ved overtakelse. Ved eldre, brukte boliger er det i alminnelighet påregnelig at det foreligger enkelte skjulte skader og udaterte løsninger, og et behov for oppgradering og vedlikehold må normalt anses som påregnelig. Vi viser igjen til lovforarbeidene, 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. Samtidig er badet kun fra 2006, og det er noe begrenset hva kjøper måtte akseptere ved badet.

Sett hen til dette, skadeomfangets relativt begrensede omfang, samt at badet fikk TG 2, har nemnda kommet til samme konklusjon.

Når det gjelder spørsmål om mangel etter avhl. § 3-7 grunnet takstansvar, har sekretariatet fremholdt følgende:

Forskriftens § 2-2 regulerer krav til takstmanns besiktigelse av våtrom. Etter første ledd bokstav d skal takstmann "høre etter bom (hulrom) under fliser".

Vi finner det ikke sannsynliggjort at selgers takstmann ikke har undersøkt baderommet i samsvar med forskriftskravet. Vi viser i all hovedsak til den fremlagte skaderapporten, der det fremgår at bomlyd må fremprovoseres. Det er med andre ord ikke sannsynliggjort at lyden var såpass fremtredende, eller i det hele tatt til stede, ved takstmanns besiktigelse. Utover dette har takstmann besvart spørsmål om nettopp bom i fliser, slik at det må antas at dette faktisk var undersøkt.

Utover dette, kan sekretariatet vanskelig se at kravet om innvirkning er oppfylt. Vi viser i all hovedsak til begrunnelsen gitt under avhl. § 3-2. Arbeid med bad, og herunder særlig baderomsgulvet, var påregnelig for kjøper ved avtaleinngåelse. Det er dermed ikke sannsynliggjort at kjøper ville inngått avtalen på endrede vilkår, dersom bom i gulvflis var kjent.

Nemnda er enig også i dette. Det fremkommer ikke noe nytt i kjøpers nemndsansmodning som er egnet til å endre nemndas syn.

Nemnda tilføyer at det kan stilles spørsmål ved om reklamasjonen er rettidig fremsatt i denne saken, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Nemnda finner det dog ikke påkrevd å konkludere på dette punktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).