

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-248

6.3.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Lekkasje fra 21 år gammelt bad – opplyst om bom i flis og ukjent restlevetid – TG 1 og TG 2 – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En halv tomannsbolig fra 2002 ble solgt for 7,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.10.23. Ved salget ble det opplyst om bad fra byggeår hvor det var registrert bomlyd og sprekker i enkelte gulvfliser, at tettesjikt hadde ukjent restlevetid og at det var defekter på enkelte elektriske komponenter på badet. Overflater vegger og gulv, ventilasjon, membran, tettesjikt og overgang til sluk ble vurdert til TG 2, mens bl.a. himling, fallforhold, sluk, og innredning ble gitt TG 1. Noen måneder etter salget oppdaget kjøper lekkasje fra badet, og etter nærmere undersøkelser ble det avdekket utilstrekkelig oppbrett på membran ved badets dørterskel. Kjøper anførte at det forelå en mangel ved boligen, og viste bl.a. til at kjøper på tross av enkelte risikoopplysninger kunne forvente at badet var konstruert på en måte som hadde tilfredsstillende lekkasjesikring. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste særlig til at badet var 21 år ved salget, og at det ble gitt negative opplysninger om badet. Kjøper måtte derfor være forberedt på behov for utbedringer, og den underliggende årsaken var av mindre betydning. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 55 512, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en 2-mannsbolig oppført i 2002.

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

Pen og familievennlig bolig med solrike uteområder og meget sentral beliggenhet. Boligen har god planløsning med 3 lyse og romslige soverom, ett med utgang til vestvendt balkong, samt flislagt bad i 2. etasje.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2013. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til feil eller utførte arbeider på våtrom.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget fremgikk følgende om badet i andre etasje:

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme. Flislagte veggflater. Panelbord i himling. Vegghengt servantinnredning med slette mørke fronter.

Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speil og belysning montert over servant. Badekar med dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Utslagsvask av rustfritt stål med ett-greps armatur. Varmtvannsbereider fra byggeår på 200 liter. Fordelerskap for vannrør montert i vegg. Vannrør av typen rør-i-rør og kobberrør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil tilkoblet naturlig avtrekk.

Følgende punkt på badet ble gitt TG 1:

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

Følgende punkt på badet ble ikke gitt tilstandsgrad:

Fukt i tilliggende konstruksjoner: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 35,3 %, temperatur 21,2 grader C og duggpunkt 5,3 grader C.

Fallforhold (gulv): Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 21 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Følgende punkt på badet ble vurdert til TG 2:

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning.

Overflater vegger: Det observeres sprukket veggflis ved toalett.

Overflater gulv: Det registreres bomlyd i flere gulvfliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Det observeres stedvis avskalling på enkelte gulvfliser. Det observeres sprukket gulvflis ved badekar. Utbedringer bør vurderes.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Annet: Belysning over servantinnredning er defekt/pærer har gått. Bryter ved toalett er defekt. Høyre knapp på bryteren må benyttes.

Boligen ble solgt for kr 7,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.10.23, og overtatt av kjøper den 1.2.24.

Den 24.3.24 oppdaget kjøper at det dryppet vann fra takplatene i første etasje ved trappen opp til andre etasje. Kjøper rekvirerte rørlegger for å avklare årsaken.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 27.3.24, og rekvirerte firma M. for en nærmere befarings av skadeårsaken. Fra rapporten hitsettes:

Boligen er fra 2003 og badet fra byggeår. Badet har i stor grad brukt opp forventet levetid, men vi ser i mange tilfeller at beboere kan ha et funksjonelt bad langt utover dette.

Badet er på 8,5 kvm og inneholder hjørnebadekar, servantinnredning, gulvstående toalett, vaskemaskin, utslagsvask og bereder.

Gulvfliser er 20x20 blå og veggfliser er 20x20 hvit blank bølget. Veggfliser er montert på to lag gips. Sluket er et Jotisluk og det er bunnmembran som er gjeldende tettesjikt. Gulvet er påstøp på bjelkelag m/varmekabler.

Det observeres mye bom i fliser, og noen fliser har også sprukket. Det måles ikke noe avvikende fukt på vegg rundt badekaret. Lekkasje ble oppdaget da det dryppet ned i etasjen under. Dette er rett ved terskel. Det hadde oppstått lekkasje fra bereder og vann ble liggende inn mot overgang gulv/vegg. Her er det også mangelfull silikon.

På befaringsdagen ble eikelist og gerikt tatt av. Det observeres at det ligger en butyl overgagsremse opp på terskel, men det er ingen oppkant på bunnmembran mellom dør og stender. Her kan vannet renne fritt ned. Det er nærliggende å konkludere med at lekkasjevann fra bereder har trukket inn i overgang gulv/vegg, og fulgt en naturlig vei bort til terskel, hvor det har kunnet renne fritt ut i konstruksjon.

(...)

Benyttet membran har svært lang levetid. Men den har ikke tilstrekkelig høyde ved terskel. Det er noe motfall ved bereder og vannet har da samlet seg her, og trukket ned i overgang gulv/vegg, for så å renne bort mot terskel.

Dersom membranens høyde hadde vært tilfredsstillende ville ikke lekkasje oppstått. I det området det kan komme bruksvann på gulvet, rundt badekaret, er det tilfredsstillende fall.

(...)

Slitasje og elde på membran: Det kan ikke påvises slitasje og elde på membranen. Membranen på stedet er en PVC-duk og er av god kvalitet og har lang levetid. Dersom denne hadde hatt tilfredsstillende høyde ved terskel, ville ikke lekkasjen ha oppstått.

Feil i fallforhold på baderommet, slik at lekkasjevann ikke ledes til sluk: Ref TEK97 §8-37, *skal bad og vaskerom ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.* Det er tilfredsstillende fall på gulvet i det området man antar utsettes for vann regelmessig. Der hvor lekkasjevannet kom ut på gulvet, er et område man ikke antar det kommer vann regelmessig.

Konstruksjonsfeil eller feil utførelse av badets membran: Det er opplagt at det er utilfredsstillende membranarbeid ved terskel. Kunden har ikke hatt noen forutsetning for å se noen avvikende forhold hva membranen angår. Det er ikke mulig å avklare dette uten at man tar av dørlist og eikelist.

Eller andre årsaker enn membran eller fallforhold: Vi ser ingen andre årsaker til lekkasjen enn at det er for lav høyde på membranen ved terskel.

Hva kan gjøres: M. kan gjøre en utbedring her ved terskel. Kunden har ikke reserveflis, men vi klarer ofte å ta opp fliser hele, når bunnmembranen er gjeldende tettesjikt. Men det kan selvfølgelig ikke garanteres.

M. ga et kostnadsestimat på kr 55 512 som forutsatte at flisene lot seg demontere hele og at membranen var av en kvalitet som lot seg skjøte.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-2. Kjøper var klar over at de overtok en bolig med et 21 år gammelt bad og at det kunne forventes slitasje og elde. Kjøper kunne likevel forvente at badet var konstruert på en måte som hadde en tilfredsstillende lekkasjesikring. Når den avdekkede lekkasjen knyttet seg til konstruksjonsavvik, utgjorde dette et upåregnelig avvik fra kjøpers berettigede forventninger.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 55 512, samt forsinkelsesrenter regnet fra 30.6.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. § 3-2. Foretaket har særlig vist til at badet var fra boligens byggeår 2002, og følgelig 21 år på salgstidspunktet. Alderen tilsa dermed at det måtte forventes feil og mangler grunnet slitasje og elde, jf. bl.a. FinKN 2021-311. Tettesjikt ble gitt TG 2, noe som tilsa at det kunne være funksjonssvikt enten som følge av alder eller konstruksjonsfeil. Foretaket har videre vist til at det avgjørende var hvilke utbedringstiltak og kostnader kjøper med rimelighet måtte være forberedt på, og underliggende årsak var av mindre betydning når påregnelige utbedringskostnader og tiltak var de samme.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-2, jf. bl.a. FinKN 2024-994.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet lekkasje fra et bad oppført i 2002. Årsaken til lekkasjen er at membranen ikke er ført tilstrekkelig høyt opp på dørterskelen.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ut fra opplysningene som var gitt ved salget, må ha fremstått som påregnelig for kjøper at behovet for alminnelig vedlikehold og utskiftning av enkelte bygningsdeler kunne melde seg i nær fremtid. Det heter videre i sekretariatets vurdering av saken:

Sekretariatet viser også til tilstandsrapporten hvor det fremgår at membran, tettesjikt og overgang til sluk er vurdert til TG 2, og det opplyses om at tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker, at rommets lekkasjesikkerhet ikke kan verifiseres og at nytt tettesjikt bør etableres. I tillegg har vi særlig merket oss at det bl.a. er opplyst om tilfredsstillende fall til sluk mht. lekkasjesikkerhet og bomlyd i flis som indikerer "redusert vedheft mellom flis og underlag". Selv om opplysningene ikke gir et helt betryggende bilde hva gjelder badets tilstand, og TG 2 kan indikere vesentlige avvik, er vi likevel av den oppfatning at vi ikke kan se at det foreligger indikasjoner på den type avvik som her er avdekket.

Vi vil i denne sammenheng vise til FinKN 2024-804 som gjaldt en bolig fra 1965 med bad fra oppføringsår. Det ble opplyst at enkelte arbeider var gjort i senere tid, men at tidspunktet var ukjent. En overvekt av vurderingspunktene på badet ble gitt TG 2, og det ble opplyst at badets fuktsikring måtte påregnes oppgradert snarlig og at fall til sluk ikke var tilfredsstillende. Kjøper ble anbefalt å sette inn dusjkabinett. Etter overtakelse oppsto det lekkasje fra badet som førte til fuktmerker på kjøkkenet. Nemnda ga foretaket medhold, og synes særlig å ha vektlagt betydningen av alder og konkrete risikoopplysninger som tilsa at det var behov for omgående renoveringsarbeider. I tillegg påpekte nemnda at anbefalingen om å etablere dusjkabinett, måtte forstås som et midlertidig tiltak inntil renovering ble iverksatt.

I tillegg vil vi særlig vise til FinKN 2024-994 som også nylig er behandlet av nemnda og gjaldt et liknende tilfelle som nærværende sak. Saken gjaldt en leilighet med bad fra 2005 hvor sluk, membran og tettesjikt var vurdert til TG 2 da mer enn halvparten av forventet brukstid var oppfylt. Nærmere et år etter overtakelse, oppsto det lekkasje fra kjøpers bad og ned i underliggende leilighet, hvilket viste seg å skyldes manglende oppkant på membran rundt oppstikk til toalett og manglende nedbrettet membran i avløpet som gjorde at vannet rant igjennom etasjeskiller. Nemnda kom – riktignok under noe tvil – til at det forelå en mangel ved boligen etter avhl. § 3-2. Fra nemndas vurdering hitsettes følgende:

"Det var riktignok ved salget gitt flere risikoopplysninger om badet som kjøper måtte påregne å renovere i overskuelig fremtid, men til tross for dette kan nemnda ikke se at det var påregnelig at badet var utett allerede på kjøpstidspunktet ved at det forelå et avvik ved membranløsningen i toalettavløpet som er plassert i umiddelbar nærhet til dusjsonen."

I likhet med sistnevnte nemndsavgjørelse, måtte kjøper også i nærværende sak forvente at badet måtte renoveres i overskuelig fremtid. Vi bemerker også at vi har merket oss at det i denne saken er gitt flere risikoopplysninger om badet som sådan, og at badet er noe eldre. Når vi likevel er kommet til at kjøper må gis medhold i sitt mangelskrav etter avhl. § 3-2, er det særlig fordi vi ikke kan se at det er gitt opplysninger som skulle tilsa at badet led av mangelfullt arbeid og at badet var utett allerede på overtakelsestidspunktet. At kjøper måtte forvente svakheter ved badet som følge av elde og slitasje, er etter vår oppfatning et annet forhold enn at badet hadde konstruksjonsavvik som allerede på oppføringstidspunktet ga utilfredsstillende lekkasjesikkerhet. I tillegg vektlegger vi at lekkasjen kun oppsto litt over en måned etter overtakelse.

Nemnda har funnet vurderingen vanskelig, og denne saken er etter nemndas syn et grensetilfelle. Etter en samlet vurdering, er nemnda kommet til at den – dog under tvil – er enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 og nemnda kan i hovedtrekk tiltre sekretariatets begrunnelse. I tillegg til de momenter som er fremhevet av sekretariatet, viser nemnda til at badet hadde badekar med hånddusj, noe som tilsier en mindre fuktbelastning i våtsonen enn der det dusjes rett på flisene. Det var ved utarbeidelse av tilstandsrapporten foretatt hulltaking i tilstøtende rom til våtsonen uten at det ble registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Videre var det under punktet om fallforhold fremholdt at dette "er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet". I reklamasjonsrapporten er det bekreftet at det i "det området det kan komme bruksvann på gulvet, rundt badekaret, er det tilfredsstillende fall". Det var altså ved salget gitt opplysninger som var egnet til å trygge kjøper om risikoen for konsekvensene av fuktbelastning på badet, og som til en viss grad veide opp for risikoopplysningene som var gitt. Når det avdekkes en slik konstruksjonssvikt ved dørterskelen som allerede på overtakelsestidspunktet ga utilfredsstillende lekkasjesikkerhet ved lekkasjen fra varmtvannstanken, er nemnda etter en samlet vurdering av opplysningene som var gitt ved salget, under tvil kommet til at det foreligger et upåregnelig avvik og en mangel etter avhl. § 3-2.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Kostnadene for lokal utbedring er opplyst å være kr 55 512, og kjøper tilkjennes prisavslag med kr 44 512 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd. Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for å gjøre noe fradrag for standardheving eller forlenget levetid ved utmålingen av prisavslaget. Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

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