

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-340

2.4.2025

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

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

Feil ved 7 år gammelt bad – tilbakeslag – TG 2 – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-2, 3-7, 4-12, og 4-14.

En leilighet fra 1960 ble overtatt av kjøper i februar 2023. Ved salget ble det opplyst om bad fra 2016, oppført av faglærte. I tilstandsrapporten ble flere sentrale deler av badet gitt TG 2, herunder overflater gulv, sluk, membran og tettesjikt. Takstmannen påpekte bl.a. at det var usikkert om rørgjennomføringene var riktig utført. Etter overtakelsen opplevde kjøper tilbakeslag som følge av feil sammenkobling av vannrør på bad/kjøkken, samt underdimensjonert sluk på badet. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt, og at det uansett forelå et avvik fra forventbar stand. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at det ved salget ble gitt flere risikopplysninger om badet. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 477 415, takstutgifter kr 18 040, krav om erstatning for advokatutgifter kr 72 059 og for erstatningsbolig kr 84 700.

Saksfremstilling

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

Boligen er en 3-roms leilighet i Vestfold oppført i 1960.

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

Leiligheten er beliggende i andre etasje og er del av en fire-mannsbolig oppført i to etasjer, antatt å være fra 1960 (...) Bygget er antatt å være fra 1960 og har siden den gang gjennomgått modernisering. Selve bygningsmassen fremstår som vedlikeholdt, og yttertak, deler av kledning, vinduer og dører, samt drenering er skiftet på 2000 - tallet i regi av borettslaget som har ansvar for utvendig vedlikehold. Innvendig fremstår leiligheten som lys og innbydende med normal standard med bakgrunn i tid for modernisering- og overflate modernisering.

(...) Baderom ble modernisert i 2016. Det er her fliser på gulv og vegger i tidløs utførelse. Det er innredet med baderomsinnredning med underskuffer og servant i porselen, veggfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Vindu av god størrelse og gir godt med naturlig lys inn i rommet. Vinduene har frostat overflate som hindrer innsyn. Det er montert elektrisk styrt vifte, samt veggventil for ventilering av rommet.

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. følgende:

Leiligheten er beliggende i 2 etg og fremstår å være i normalt god stand. Laminatgolv i stue er slitt/har noe skader. Gulv har noe skjevheter og knirk/rystelser generelt. Kjøkken antatt fra begynnelsen av 2000-tallet. Flislagt bad fra 2016 med noen kommentarer.

Om badet opplyste takstmannen følgende:

Bad fra 2016 og teknisk forskrift 2010 er lagt til grunn. Eier har tilbud/beskrivelse på hva som skal gjøres, men ingen dokumentasjon ut over dette. Firma som gjorde jobben er lagt ned

Overflater vegger og himling ble gitt TG 1. Overflater gulv på bad ble gitt mørk TG 2 («avvik som kan kreve tiltak»), og takstmannen opplyste:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulv er lagt tilnærmet flatt med lokalt litt fall under dusj. Høydeforskjell fra slukrist til dør er 5 mm. Det er ikke synlig oppkant på membran ved dør eller ved vannrør som kommer opp av gulv til vaskemaskin.

Tiltak

- Andre tiltak:

Dusjkabinett er montert og gir en god sikkerhet mot vannskader.

Viktig at sluk renses slik at det ikke blir vannutstrømning utover gulvet.

Sluk, membran og tettesjikt ble også gitt mørk TG 2, og takstmannen opplyste:

Det er plastsluk og er noe synlig smøremembran med ukjent utførelse. Eier har ingen bilder/dokumentasjon

Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Vannledninger og avløpsrør ble gitt mørk TG 2.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2014. Selger opplyste at bad var totalrenovert av firma K. På spørsmål om tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert/fornyhet, krysset selger «Ja», og opplyste:

Dette ble fornyet av X Borettslag i 2016

Selger krysset «Nei» på spørsmål om kjennskap til tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende. Selger opplyste bl.a. at borettslaget spylte rør i alle leiligheter i 2016, og at arbeidene ble utført av S. AS.

Boligen ble overtatt av kjøper den 1.2.23. Kjøpekontrakten er ikke fremlagt i saken, men prisantydningen på boligen var kr 2,275 mill.

Etter overtakelsen opplevde kjøper utfordringer med at vann fra dusj og vaskemaskin på badet, samt oppvaskmaskin på kjøkkenet, ga tilbakeslag og oversvømmelse på badet. Undersøkelser viste at årsaken til dette var en kombinasjon av feil sammenkobling av vannrøret fra badet med vannrøret på kjøkkenet, slik at det oppsto tilbakeslag begge steder, samt at det var benyttet et underdimensjonert sluk på badet som ikke klarte å ta unna vannmengden fra badet.

Foretaket innhentet rapport fra firma M. av 8.1.24:

Benyttet sluk har en kapasitet på 0,51/sek og er ikke tilstrekkelig dimensjonert for å ta unna avløp fra vaskemaskin i tillegg til dusjen. Dette betyr i praksis at når det dusjes og vaskemaskin tømmer samtidig, vil vannet flyte utover gulvet. Gulvet er tilnærmet flatt.

(...) Membranforholdene er noe uklare. Da sluket ble byttet i 2016, ble dette knyttet til tettesjiktet og tettesjiktet ble endret kort tid etterpå. Slik vi ser det si er risikoen for at det oppstår lekkasje her meget stor og det er tidsspørsmål før det skjer.

Firma M. estimerte utbedringskostnadene til kr 59 375 ved lokal utbedring.

Kjøper innhentet uttalelse og tilbud på utbedring fra V. AS:

Her er det benyttet et 50mm avlastningssluk med fjærbelastet vannlås. Dette sluket er ikke egnet til avløp for både dusj og vaskemaskin. Det er også anboret et avløp fra vaskemaskinen i en oppforingsring i sluket som ikke ser original ut.

(...) Eier av leiligheten opplever at sluket ofte tetter seg da vannlåsen har et veldig trangt løp som hår og lo fra vaskemaskinen fester seg i.

(...) Vi kan ikke gi noen garanti på skjøting av membranen, hvilket betyr at badet må rehabiliteres.

V. AS estimerte kostnadene for rehabilitering av badet til mellom kr 337 500 og kr 412 500 inkl. mva.

Kjøper innhentet også rapport fra takstmann E. av 5.9.24:

Baderommet er generelt ufagmessig bygget, det er store avvik fra hva man kan forvente av baderom fra 2016. Sluket er uegnet, det har ikke tilstrekkelig funksjon, videre er avløpsrøret fra sluket ufagmessig tilkoblet avløp i gulv under tilliggende kjøkken.

Baderommet har en forventet levetid på 15-20 år, baderommet er i dag 7-8 år gammelt. Det er gitt opplysninger og tilstandsbeskrivelser i tilstandsrapport som tilsier at det er påregnelig å gjøre noe med baderommet innen rimelig tid.

Med bakgrunn i feil, mangler, ufagmessigheter og alder si anbefales det at baderommet renoveres i sin helhet. Videre må deler av kjøkkenet demonteres og gulv åpnes for i komme til å skifte ut T-gren med Y-gren.

Takstmann E. estimerte utbedringskostnadene til kr 283 750 for badet. I tillegg ble det angitt en kostnad på kr 46 875 for å utbedre rørtilkoblingen ved avløp/kjøkken.

I e-post fra takstmann E. av 13.9.24 fremgikk følgende:

Jeg mener det ikke er mulig å gjennomføre en fagmessig lokal reparasjon av sluk og rør. Grunnen er at det er toppmembran som med stor sannsynlighet ikke er egnet for partiell utbedring/ skjøting, samt at det er ett 32mm avløpsrør fra vaskemaskinen som kommer inn i sluket under membranen. Røret fra vaskemaskinen må tilkobles sluket på fagmessig måte, da må det brukes et sluk og eller forhøyningsring med an boring eller at det etableres bunnmembran og at rør legges til sluk over membranen. Undertegnede er ikke kjent med at det finnes egnede 50mm sluk med an boring i markedet.

Det ble også fremlagt e-post korrespondanse med firma M. vedrørende muligheten for å lykkes med lokal utbedring:

Kan dere si noe om sannsynligheten for at utbedringsforslaget deres lar seg gjennomføre slik at gulvet blir tett?

Svar: «Hvis det er en membran av tilfredsstillende kvalitet, se er sannsynligheten stor for at vi lykkes med å få det tett o det området vi jobber.»

Er dere villige til å påta dere oppdraget for den oppgitte prisen, og garantere for at gulvet blir tett?

Svar: «Ref rapporten så påpekes det manglende oppkant på membran ved terskel og ved rørgjennomføring til vaskemaskin, både avløp og tilførsel. Her vet vi ikke om det er tett, så det stiller vi ingen garanti for.»

Foretaket har presisert at selve sluket var etablert av borettslaget, og ikke av selger i forbindelse med arbeidene på badet i 2016. Alt unntatt sluk ble tatt ved rehabiliteringen utført av selger i 2016, da sluk allerede var tatt av borettslaget. Ifølge foretaket har selger bestridt problemer med tilbakeslag, og fra klagesvaret hitsettes:

Når det gjelder tilbakeslagsproblematikken, bestrider selger at hun har hatt kjennskap til dette eller problemer med dette. Selger har, slik kjøper selv anfører, bodd i boligen i 7 år og det faller på sin egen urimelighet at selger skal ha hatt en pågående tilbakeslagsproblematikk i så mange år uten å foreta seg noe. Særlig sett hen til at det er borettslaget som har vært ansvarlige for etablering/skifting av sluk som nå skaper tilbakeslagsproblematikk.

(...) Avslutningsvis presiseres det at det er på det rene at selgers opplysninger om utført arbeid på bad av faglærte har vært korrekte og dokumentasjon på både oppdragsbeskrivelse/oppdragsbekreftelse, fakturaer og sluttkontroll er oversendt til kjøpers advokat i sakens anledning. Det anses å være enighet om at det ikke er gitt uriktige opplysninger om bruk av faglært innsats på badet slik opplyst i forbindelse med salg.

Foretaket har fremlagt dokumentasjon og fakturaer på arbeidene som ble utført i 2016.

Foretaket har også pekt på at kjøper først reklamerte 10 måneder etter overtakelsen, og at merkbarheten av tilbakeslagsproblematikken kan ha sammenheng med bruken.

Kjøper har anført at selger har gitt mangelfulle opplysninger om tilbakeslagsproblematikk, jf. avhl. § 3-7, samt at boligen ikke var i samsvar med det kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-2. Kjøper anførte at det var nødvendig med full rehabilitering av badet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 477 415, takstutgifter på kr 18 040, og erstatning etter avhl. § 4-14 for advokatutgifter på kr 72 059 og kr 84 700 for utgifter til erstatningsbolig i 5 uker.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelansvar etter avhl. § 3-2, og har vist til at det ble gitt flere risikoopplysninger om badet, og at badet i hovedsak ble gitt TG 2. Foretaket har bestridt at det foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-7. I alle tilfeller anførte foretaket at utmålingen av prisavslaget måtte ta utgangspunkt i en lokal utbedring av badet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og utmålte et prisavslag med utgangspunkt i kostnader til lokal utbedring, jf. avhl. § 4-12.

Sekretariatet fant ikke at det var grunnlag for erstatning etter avhl. § 4-14, og kunne heller ikke se at det var dokumentert behov for erstatningsbolig ved lokal utbedring av badet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet tilbakeslagsproblematikk på et bad som var opplyst renovert i 2016 av faglærte. Sekretariatet kom under noe tvil til at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2, men at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7. I drøftelsen heter det:

Saken gjelder et bad oppført i 2016, og som var 7 år gammelt ved salget. Badet var opplyst utført av faglært firma. I tilstandsrapporten ble flere sentrale deler av badet gitt TG 2, herunder overflater gulv, sluk, membran og tettesjikt. Takstmannen påpekte avvik ved høydeforskjell, at det ikke var synlig oppkant på membran ved rør eller ved vannrør som kom opp av gulvet til vaskemaskin, og påpekte viktigheten av å rense sluket slik at det ikke blir vannutstrømming utover gulvet. Takstmannen påpekte videre at det var usikkert om rørgjennomføringene var riktig utført. I egenerklæringen krysset selger "Nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved badet, og "Nei" på spørsmål om kjennskap til tilbakeslag.

Sekretariatet har funnet vurderingen noe tvilsom, men har etter en konkret vurdering kommet til at tilbakeslagsproblematikk som følge av ufagmessig kobling av rør og underdimensjonert sluk utgjør et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente. Dette tatt i betraktning at badet kun var 7 år gammelt og oppført av faglærte. Vi finner dermed at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Sekretariatet kan ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Selger har bestridt kjennskap til tilbakeslagsproblematikk. Slik saken er dokumentert for oss, foreligger det ikke klare bevismessige holdepunkter for at selgers forklaring er uriktig. Det kan ikke utelukkes at bruken av badet og vaskemaskin kan ha hatt betydning for merkbarheten av tilbakeslagsproblematikken.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Foretaket har for øvrig ikke kommet tilbake til saken etter at sekretariatets vurdering forelå.

Nemnda legger følgelig til grunn at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, og kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Firma M. har inngitt et pristilbud på kr 59 375 for lokal utbedring av sluket på badet, og slik saken er forelagt nemnda kan den ikke se at det er sannsynliggjort at lokal utbedring ikke vil være en tilfredsstillende utbedringsmetode. I tillegg tilkommer kostnader med kr 46 875 for utbedring av tilkoblingen av avløpsrøret fra sluket til avløpet i gulvet under tilliggende kjøkken (utskiftning av grenrør fra T-gren til Y-gren) og takstutgifter med kr 18 040. Totalt tilkjennes kjøper prisavslag med kr 124 290. Det skal gjøres fradrag for kjøpers egenandel med kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for erstatning etter avhl. § 4-14 for utgifter til erstatningsbolig. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda tiltrer.

Kjøpers krav om erstatning for advokatutgifter etter fal. § 21-2 tas til følge, dog slik at rimelige og nødvendige kostnader etter en samlet vurdering settes til kr 59 606 også etter at det er tatt hensyn til arbeid med nemndsansmodningen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).