

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-395

24.4.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Feil ved drenering (TG 2) og bad (TG 1/TG 2) – ufaglært arbeid – takstansvar – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, 4-12 og 4-14.

En enebolig oppført i 1972 ble solgt "som den er" og for kr 16,95 mill., og overtatt av kjøper den 1.11.21. Det ble opplyst at drenering (TG 2) var antatt fra byggeåret, men at det ikke var synlige symptomer på svikt. Badet i underetasje (TG 1) var opplyst "oppgradert/nytt" i 2016, bygget av ufaglærte/ved egeninnsats. Det ble ellers opplyst om støpejernssluk og manglende drensspalte for innebygget sistene, som ble gitt TG 2. Sluk/membran og tettesjikt var oppgradert på boligens øvrige bad. I overtakelsesprotokollen tok kjøper forbehold om å reklamere etter å ha oppdaget saltutslag/fukt på soverom i kjellerhybel. Kjøper reklamerte senere over feil ved drenering og bad. Foretaket avslo kravet under henvisning til at forholdene var ukjent for selger og selgers takstmann, og at avviket ikke var vesentlig i lys av risikoopplysningene gitt før salget. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger om badet, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 465 063, advokatutgifter kr 4 000 (egenandel) og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved drenering og bad i underetasje (hybel), jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1972.

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

Stor enebolig (...) Betydelig oppgradert | Påbygget 2.etg (...)

Boligen er betydelig oppgradert og modernisert i nyere tid med blant annet nybygget 2. etasje i 2013, dobbelgarasje fra 2014, bad fra 2009/2013, pusset opp 1.- og kjelleretasje i 2009 og installasjon av varmepumpe. Huset har en meget god og innholdsrik planløsning bestående av blant annet en stor stue/spisestue, stilrent kjøkken, 3 flotte baderom, toalettrom, vaskerom, 6 soverom og deler av kjelleren er innredet som hybel med egen inngang. Utvendig har boligen en nydelig, usjenert hage med gode solforhold samt en god terrasse/veranda med utepeis. (...)

Kjeller 104 kvm: Gang/kjellerstue, vaskerom, grovkjøkken, hybel med entré/stue, kjøkken, bad, entré, wc, soverom

1. etasje 118 kvm: Entré/gang, stue/spisestue, kjøkken, bad, 2 soverom

2. etasje 97 kvm: Loftstue/arbeidsrom, bad, 3 soverom (...)

Modernisert enebolig som ble tilbygget med en etasje i 2013. (...)

Baderom kjeller (hybel):

Pent baderom oppgradert i 2016 med flislagt gulv med varme og fliser på vegger. Badet er innredet med vegghengt toalett, skuffeinnredning med integrert servant, innmurt speil, lys, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. (...)

- Delen av underetasjen som er bygget som hybel er opprinnelig byggemeldt som "kjellerstue", "hobby" jf. byggetegninger og deler av hybelen er ikke godkjent til varig opphold. Rommene innredet som soverom, kjøkken og bad i hybelen er opprinnelig byggemeldt som hobbyrom. Innredning av disse rommene til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er derfor heller ikke godkjent av kommunen.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2009, og hadde bodd i boligen i 12 år. Selger opplyste ikke å kjenne til feil ved våtrom. Selger opplyste om arbeid på bad/våtrom, herunder både av faglært og ufaglært/egeninnsats. Selger opplyste om firmanavn, og:

Renovert bad 1 etg 2009

Rørleggerarbeid (firma D.W.)

Membran (firma E.)

Nytt bad 2 etg 2013

Rørleggerarbeid (firma D.W.)

Membran (firma Ø.)

Bad i kjeller (hybel) bygget av ufaglært / egeninnsats

Selger svarte "Ja" på spørsmål om tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert/fornyset, og opplyste om firmaer og membran på 1. og 2. etg. Det forelå dokumentasjon i form av faktura og rapport på membran for 1. og 2. etg. Selger kjente ikke til feil ved vann/avløp. Selger opplyste om kjennskap til arbeid/kontroll på vann/avløp, herunder av faglært og ufaglært/egeninnsats. Det var bl.a. opplyst om rør på bad og kjøkken i kjeller, i hybel "2015" var gjort av delvis "aut. Rørleggermester" og delvis egeninnsats. Selger kjente ikke til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjeller/underetasje, eller setningsskader, riss/sprekker mv. På spørsmål om arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, opplyste selger om faglært og ufaglært/egeninnsats, herunder: "Ny 2 etg med tak 2023 utført av (Å.), Ny Garasje 2014 utført av (K.) AS, plate og ringmur utført av (B.) AS, Terrasse bygget med egeninnsats 2014". Selger opplyste om ufaglært arbeid utover tidligere nevnte punkter, herunder: "Diverse egeninnsats ved bygging av boder, hybel og oppussing". Hybel i kjeller var ikke "meldt" til kommunen.

I tilstandsrapporten, utarbeidet av takstmann A., fremgikk bl.a. at grunn og fundamenter ble gitt TG 1, hvor det var opplyst at konstruksjonsoppbygningen ikke lot seg kontrollere og støpt betonggulv på antatt isolert, "kultet" og fast grunn. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon var 40-80 år. Grunnmur ble gitt TG 1, hvor det var opplyst om grunnmur i betong, antatt isolert med Siporex innvendig. Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker var 20 -60 år. Drenering ble gitt TG 2, og det ble opplyst at dreneringen antas å være "3" teglrør fra byggeåret". Vanlig utvendig fuktsikring av grunnmurer på byggetidspunktet var maling med asfalt/tjære maling. Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger var 20 – 60 år. Det var ingen synlige symptomer på svikt observert under befaring. Tilstandsgraden var satt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Yttervegger ble gitt TG 1. Innvendige overflater (vegger, gulv og himling) var gitt TG 1.

Om badet i underetasje (TG 1) var det opplyst:

Bad i hybel med flislagte vegger og gulv med vegghengt toalett, dusjkabinett, servant integrert i skuffeinnredning, innmurt speil og lys. Opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk og tilluft under dør.

Eier opplyser at det er lagt diffusjonsåpne membran mot grunn. Sluk i plast og sluk og støpejern.

Det er satt inn ventiler i utforet vegg for lufting mot grunnmur.

Det er ingen spalte eller hull for eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne.

Det er direkte tilgang til tekniskrom via dør og dør inn til hoveddel/bolig.

Badet var nytt i 2016.

Normal levetid for tekniske installasjoner/membraner på bad er etter standard levetidstabeller 20 år.

Det var på befaringsdagen ingen synlige tegn på skader.

Støpejernsluk og manglende lekkasjehull/spalte for innbygget sisterne gis TG 2.

Dusjing i kabinett anbefales videreført for å unngå skader.

Om VVS ble det bl.a. opplyst om "Rør røropplegg med fordelerskap plassert i loftstue med siklemikk (lakkasjerør) ført til bad", "Fordelerstokk for rør i rør er plassert i teknisk rom i hybel" og "Originalt røropplegg i toalettrom og vaskerom i u.etg." Avløpsrør var i plast og kobber. Sluk var i plast og støpejern. Varmtvannsbereder fra 2002 på 200 liter og stoppekran var plassert i teknisk rom. Rør og avløp var ikke testet eller kontrollert under befaringen da dette krevde spesialkompetanse. Tilstandsgrad var ikke satt pga. overstående. Det var ingen synlige symptomer på skader e.l. observert under befaring.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 16 950 000 ved kjøpekontrakt datert 13.9.21, og overtatt av kjøper den 1.11.21. I overtakelsesprotokollen var det bemerket:

Det ble oppdaget saltutslag/fukt på soverom i kjellerhybel. Kjøper tar forbehold om å kunne reklamere på forholdene og rette mangelskrav.

Kjøper har senere opplyst at de dagen før overtakelse ble kontaktet av megler som opplyste at selger hadde opplyst om saltutslag/fukt på veggen i kjelleren. Kjøper reklamerte 4.11.21 over saltutslag og fukt på soverom i hybelen. Kjøper reklamerte deretter den 1.12.21 over konstruksjonsfeil ved badet i hybelen.

Ifølge foretaket forklarte selger at de ikke hadde hatt kunnskap om forhold utover det som fremkom av salgsdokumentene.

I reklamasjonsrapport av 14.12.21 fra takstmann V. fremgikk det bl.a. at det var påvist "tydelig malingsflass, og løs puss i hjørne, og nedover langs veggen. 5-15 cm opp på veggen". Fukten gikk langs hele veggen mot øst mot kjøkkenet, og 20 cm ned på veggen mot sør. I dette området hadde muren en slette struktur enn resten av murveggene i dette rommet. Området og spesielt i hjørne så ut til å være flikket og pusset på en eller annen gang i nyere tid. Det var registrert fukt i hjørne i nedre del i trapp mot badet i hoveddel. Moderat spredning, og kunne være salter og ikke fukt. Ytterlige langtidsmålinger kunne gi svar på hvilken type fukt som sto i denne delen, om det var drenering eller badet. I kjellerstuen mot nord, var det registrert fukt i randsonene fra hjørne og 50-60 cm nedover i 2-5 cm høyde mot vest, noe som kunne være symptomer på mindre svikt ved drenering og kapillært opptrekk fra grunn.

Når det gjaldt badet, påpekte takstmann V. "vesentlige mangler". Badet var opplyst bygget nytt fra 2016, men hadde et støpejernssluk. TG 1 på dette badet var feil, da tettefunksjon var på alle måter utgått med forventet levetid. Badet var opplyst bygget nytt i 2016, og skulle derfor inneha TEK 10-standard. Utførelse med egeninnsats fraskrev ikke forskriftskrav fra byggeår. Veggen som var satt opp med ventilasjon mot grunnmuren, ville skape kondens ved at varmluft fra badet ventileres inn i veggen. Det var bl.a. uttalt:

a) Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Badet er opplyst bygget nytt med egeninnsats i 2016, dog kan man forvente at badet har fall, membran og innehar normale kvaliteter.

Det er 2 dører i badet, hvor ingen av disse har oppkant på 25mm mot høyde terskel. Det er åpning ned foran den ene døren ned i gulvet. Det er ikke registrert membran i badet, og/ eller ved terskel.

Det ene sluket, som ikke er i bruk til dusjkabinett, ligger som det høyeste punktet på badet.

Det var åpninger ut til rør og del av badet mot varmtvannstank.

Fallet på gulvet er stedvis mye, og andre steder motfall fra sluk.

Badet i hybeldel skulle hatt TG3, med bakgrunn i visuell observasjon og målinger på stedet. (...)

Det er klare symptomer på dreneringssvikt på vegger i soverom i hybeldel.

Det er synlige reoperasjon på vegg i områder hvor det er oppdaget fukt.

Badet i hybeldel, tilfredsstillende tydelig ikke kravet til fuktsikring med flate terskler og en stor glippe mellom dør og baderoms konstruksjon.

Det ble estimert kostnader til lokal utbedring av drenering samt innvendige skader på til sammen kr 488 000 inkl. mva., hvorav tiltak på badet ble estimert til kr 175 000.

Firma N. ga pristilbud den 20.12.21 på graving for utbedring av drenering langs grunnmur på kr 762 249 inkl. mva., og firma H. ga pristilbud den 19.4.22 på kr 606 063 inkl. mva. for drenering rundt huset.

I e-post 8.6.22 fra firma O. fremgikk:

I og med at RF varierer så mye ved relativt beskjedent regnvær har dere utilsiktet fuktbelastning mot veggen. Ved regnvær over lengre perioder, vil RF med stor sannsynlighet bli høyere enn 88%.

Dersom dere maler opp veggen med en «pustende» maling, kan det være at man klarer å unngå malingsavflassing. Det vil allikevel føre til mineralutfellinger (saltutslag) på veggen og O. anbefaler at dere utbedrer problemet som fører til den utilsiktede fuktbelastningen.

(...)

Jeg har kikket på begge filmene. Det er tilnærmet full vannfylling i begge rørene flere steder. Slik jeg forstod det, klarte ikke inspektøren å påvise om det var slisser eller ei i rørene? Dersom rørene fyller seg opp med vann og det er slisser i rørene, vil dette vannet kunne trekke ut i grunnen og føre til en fuktbelastning mot veggen.

Kjøper fremla en e-post fra takstmann V. av 26.9.23, hvor han bekreftet at han mente at de byggt tekniske feilene ved badet burde vært opplyst i tilstandsrapporten, og at badet burde fått TG 3. Når det gjaldt fuktproblematikk ved kjeller, opplyste takstmannen:

På min befaring så det ut til at det var sparklet, og nyere malt i det området hvor det også var fukt. Se bilde, og streken. Jeg hadde ikke noe flere bilder desverre.

Kjøper opplyste at firma O. på telefon hadde påpekt at det var en annen struktur på deler av pussen og malingen som satt igjen på veggen, noe som tydet på at det var gjort lokale reparasjoner i området hvor det nå hadde blitt registrert fukt.

Foretaket har sitert forklaringen til takstmann A., som utarbeidet tilstandsrapport ved salget:

I min beskrivelse av omtalt bad, har jeg opplyst om at det er et plast sluk og et støpejernsluk, at kunden har gjort badet på egeninnsats og at eier opplyser at det er lagt en diffusjonsåpen membran mot grunn.

Det er opplyst at det er direkte tilgang til teknisk rom hvor det er plassert fordelertokk for vann. Det er videre skrevet at dusing i kabinett anbefales videreført for å unngå skader.

Etter min mening går det klart fram av teksten i rapporten at badet er gjort på egeninnsats og at det bør dusjes i kabinett for å unngå skader. Dusjkabinett hindrer vannsøl på vegger og gulv.

Ved en eventuell lekkasje fra en installasjon i badet vil vann renne til sluk under dusjkabinett. Om det ikke er 100 % tett i overgang sluk og membran vil vannet renne rett i grunnen og bli borte.

Det er også opplyst at det er satt inn ventiler i utforet vegg, og jeg er uenig i med reklamasjonsrapporten at dette vil skape kondens. Dette vil ikke skje pga. at det er satt inn ventiler i vegg.

Det var på befaringsdagen ikke mulig å se om det var membran på terskel, dette kommer kun til syne om man fjerner listverk, og det gjøres ikke på slike oppdrag. Det er synlig membran i plastsluket, og det er kan være smurt membran både under og over klemkring.

Det er heller ingen ting i reklamasjonsrapporten som beskriver at det er tegn til skade, men det det hevdes likevel at badet må føres opp på nytt. Dette stiller jeg meg uforstående til.

Jeg har gitt badet TG 1 på grunn av at alle overflater var skadefrie, ingen tegn på andre skader, og tilslutt at det er dusjkabinett som i hovedsak beskytter mot vannbelastning på badet.

(...)

Når det gjelder drenering, så har jeg gitt denne TG 2. Under min befaring var det ingen synlige tegn på avvik, og alt var relativt nymalt. (...)

Når det gjelder bad, har jeg lagt ved instruks for utfylling av Tilstandsrapport av den gamle typen.

Jeg har som det står i min tilstandsrapport sjekket slukene, opplyst om at det er et jernsluk. Jeg har opplyst at eier sier det er lagt membran.

Jeg har opplyst at det bør benyttes dusjkabinett for å unngå skader.

Det står ikke noe i instruksene om at det skal måles fall på bad.

(Takstmann V.) gir badet TG 3, dette er jeg ikke enig i så lenge badet ikke har skader. Det ser ut som det er benyttet feil instruks i vurderingen av min tilstandsrapport, og at det er gjort mot dagen krav.

Kjøper har påpekt at som følge av svært korte avstand mellom boligen og garasjen var det en krevende oppgave å utbedre dreneringen i dette området. Dersom det ikke var mulig å utbedre slik skissert, måtte garasjen rives og fjernes. Det ble fremlagt et prisoverslag av 13.12.24 på kr 679 075.

Ifølge kjøper har takstmann V. kommet med følgende kommentarer:

1. Bad i kjeller:

Befaringen avdekket flere mangler som var synlige, uten behov for vesentlige konstruktive undersøkelser. Badet i kjelleren har flere mangler som var synlige under min befaring.

- Støpejernssluk: Badet har et støpejernssluk, noe som er å anse som utgått med forventet levetid og at det ikke er normalt mulig å feste membran til sluket, ville dette være et normalt lekkasjepunkt.
- Flate terskler: Den ene terskelen i badet er flat, noe som ikke tilfredsstiller kravene til fuktsikring, iht TEK10. Dette er en tydelig visuell mangel.
- Manglende membran: Det er ikke registrert tett membran i badet reff slukket og normalt ikke mulig å feste membran til, noe som er et avvik fra forskriftskravene.
- Fallforhold: Jeg målt fall på badet, og det var høyere punkt på gulvet enn ved terskel, og flat terskel som begge er i strid med TEK10. Oppmålingen var ikke krav i 2021 rapporten.

2. Drenering:

- Under min befaring ble det observert symptomer på fuktgjennomslag i betong i kjelleren.

Dette er ofte et tegn på svikt i dreneringen.

- Det stemmer at det ikke var pålagt med faktisk fuktmåling i tilstandsrapporter før 2022.

Mitt mandat var imidlertid å foreta en faktisk fuktmåling, noe som avdekket høy fuktighet i kjellerveggene. Dette styrker mistanken om at dreneringen ikke fungerer som den skal. Derav min TG vurdering. (...)

Basert på mine observasjoner og fuktmålinger, vurderte jeg det som sannsynlig at det er en svikt på dreneringen og på badet, derav min TG vurdering.

Foretaket innhentet kommentar fra takstmann A.:

Jeg har gitt dreneringen TG 2. Det var på befaringsdagen ingen synlige symptomer, men det er gitt TG 2 pga. risiko fordi systemet er gammelt og man må regne med at det kan skje noe i løpet av kort tid.

Kjøper burde forstå at det er en risiko for at dreneringen må gjøres noe med når den er gitt TG 2 og den er lang over halvgått forventet levetid. Dette er også beskrevet i min rapport.

Når det gjelder badet har selger opplyst at det er lagt membran, dette referer jeg også til i min rapport:

"Eier opplyser at det er lagt diffusjonsåpne membran mot grunn".

Det er videre opplyst at det er støpejernsluk, som er gitt TG 2:

"Støpejernsluk og manglende lekkasjehull/spalte for innbygget sisterner gis TG 2".

Opplyser videre følgende:

"Dusjing i kabinett anbefales videreført for å unngå skader".

Dette burde være klar tekst, og forståelig for kjøper.

Det er ikke opplyst noe om skader på badet, og jeg kan ikke se at det er riktig å gi TG 3 så lenge det ikke er synlige skader.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til selgers eiertid og at fukt med stor sannsynlighet hadde vært merkbart og synlig for selger. Eiendommen ble markedsført som velholdt og moderne. Det var avdekket grove feil i konstruksjonen til hybelens baderom, og selgers takstmann skulle ha påpekt forholdene i sin tilstandsrapport. Kjøper har vist til bilder av synlige feil/avvik ved badet, og anført at det foreligger takstansvar, jf. bl.a. LB-2000-1364 og LG-2011-170181.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 1 465 063, advokatutgifter på kr 4 000 (egenandel) og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til forklaringen til selger og selgers takstmann. Det at kjøper oppdaget lekkasje kort tid etter overtakelse beviste ikke i tilstrekkelig grad at forholdet måtte være kjent for selger, jf. bl.a. FinKN 2013-169 og FinKN 2011-144. Foretaket viste videre til boligens alder, og risikoopplysningene som ble gitt ved salget, herunder opplysninger om ufaglært arbeid på bad, og at dreneringen ble vurdert til TG 2.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann ga mangelfulle/uriktige opplysninger, og i lys av risikoopplysningene ved salget forelå det heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet feil ved dreneringen og badet i boligens underetasje. Boligen er oppført i 1972.

Når det gjelder dreneringen, kan ikke nemnda se at det foreligger klare holdepunkter i sakens dokumenter for at verken selger eller takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten, kjente eller måtte kjenne til svikt i dreneringen. Ut fra sakens dokumenter er det heller ikke klare holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til fuktutslagene som er avdekket bak sengen på soverommet i hybelen. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til. Nemnda kan heller ikke se at det ved salget er gitt uriktige opplysninger om dreneringen.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 knyttet til dreneringen.

Det er også anført at det er gitt uriktige og/eller ufullstendige opplysninger om badet i boligens underetasje (hybeldelen). Sekretariatet fremholdt blant annet følgende om dette:

Om badet i underetasje (TG 1) var det ved salget opplyst om at det var lagt diffusjonsåpen membran mot grunn. Sluk var i plast og støpejern. Sekretariatet har merket seg at opplysningen om at "Badet var nytt i 2016" er uheldig, dersom bl.a. sluket ikke var byttet. Det var samtidig opplyst i egenerklæringsskjemaet at sluk/membran og tettesjikt var oppgradert på bad i 1. og 2. etasje, altså ikke hybel i kjeller. Det var opplyst at normal levetid for tekniske installasjoner/membraner på bad er etter standard levetidstabeller 20 år. Det var på befaringsdagen ingen synlige tegn på skader. Støpejernsluk og manglende lekkasjehull/spalte for innbygget sistene ble gitt TG 2. Dusjing i kabinett var anbefalt videreført for å unngå skader. Om VVS ble det bl.a. opplyst om originalt røropplegg i toalettrom og vaskerom i underetasje. Avløpsrør var i plast og kobber. Sluk var i plast og støpejern. Rør og avløp var ikke testet eller kontrollert under befaringen da dette krevde spesialkompetanse. Tilstandsgrad var ikke satt pga. overstående. Det var ingen synlige symptomer på skader el. observert under befaring.

Sekretariatet har merket seg at det synes å være avdekket feil ved terskel, feil fall på gulv, samt at sluk er eldre og at det var enkelte feil ved rør. Takstmannens vurderinger av badet må ses i lys av hans mandat, og dermed krav før lovendringene av 2022. Sekretariatet vil kort bemerke at takstmannen i utgangspunktet bl.a. skal undersøke membran og sluk, og at manglende inspeksjon kan medføre takstansvar, se bl.a. FinKN 2021-736. Takstmann V. og takstmann A. har forskjellig oppfatning av forholdenes synlighet og om det foreligger feil ved badet som nødvendiggjør utbedring. Det er heller ikke fremlagt bilder av badet slik det fremsto på salgstidspunktet. Slik saken er fremstilt for sekretariatet fremstår det som utfordrende å legge til grunn at takstmann A. kjente eller måtte kjenne til feilene som er påpekt på badet. Det var opplyst om visuell befaring, og mandatet var før lovendringene mindre strenge mht. undersøkelse. Nemnda har vurdert sammenliknbare saker, se bl.a. FinKN 2022-972, FinKN 2022-652 og FinKN 2022-805. På bakgrunn av at selger også opplyste om ufaglært arbeid/egeninnsats på badet, kan det videre stilles spørsmål ved om forholdene som er avdekket kan anses å ha virket inn på avtalen. Sekretariatet kan dermed ikke se at det foreligger en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda viser til sekretariatets gjennomgang av badets beskaftenhet, som i hovedtrekk er sammenfallende med slik nemnda ser faktum. Nemnda er imidlertid kommet til at det er gitt ufullstendige opplysninger om badet og at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 på dette punktet.

I befaringsrapport av 14.12.21 fremholder takstmann V. om det aktuelle badet:

TG1 på dette badet er feil, da tettefunksjon er på alle måter utgått med forventet levetid.

Badet er opplyst bygget nytt i 2016, og skulle derfor inneha TEK10 standard. Utførelse med egeninnsats fraskriver ikke forskriftskrav fra byggår.

(...)

Badet er opplyst bygget nytt med egeninnsats i 2016, dog kan man forvente at badet har fall, membran og innehar normale kvaliteter.

Det er 2 dører i badet, hvor ingen av disse har oppkant på 25mm mot høyde terskel. Det er åpning ned foran den ene døren ned i gulvet. Det er ikke registrert membran i badet, og/ eller ved terskel.

Det ene sluket, som ikke er i bruk til dusjkabinett, ligger som det høyeste punktet på badet.

Det var åpninger ut til rør og del av badet mot varmtvannstank.

Fallet på gulvet er stedvis mye, og andre steder motfall fra sluk.

Badet i hybel del skulle hatt TG3, med bakgrunn i visuell observasjon og målinger på stedet.

Nemnda er enig med takstmann V. i at kjøper ut fra opplysningene som var gitt ved salget, måtte forvente at badet hadde TEK 10-standard, selv om det var opplyst bygget med egeninnsats. Når det da konstateres blant annet at ingen av dørtersklene har tilstrekkelig oppkant, samt at det ikke

er registrert membran ved i alle fall den ene terskelen, oppfyller ikke badet kravene i TEK 10. Nemnda bemerker i denne forbindelse at det ut fra bilder i takstmann V.s rapport samt i kjøpers nemndsansmodning, finner det sannsynliggjort at det var synlig for takstmannen ved utarbeidelse av tilstandsrapporten at det ikke var membran ved terskelen til venstre for dusjkabinettet.

Når det gjelder støpejernsluket, var dette isolert sett gitt TG 2 som tilsier at det foreligger middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelse. Det var i tilstandsrapporten ikke gitt supplerende opplysninger om konsekvensen av at det var støpejernsluk på badet, men det var anbefalt fortsatt bruk av dusjkabinett «for å unngå skader». Slik nemnda ser det, har takstmannen en særlig opplysningsplikt om den risiko det representerer at det gamle sluket er i behold, jf. FinKN 2018-320.

Når badet som helhet er gitt TG 1, til tross for at det var oppført ved egeninnsats og uten at manglende membran ved terskel og konsekvensen av støpejernsluk var påpekt, er det etter nemndas syn gitt ufullstendige opplysninger ved salget. Sentrale risikoopplysninger ved badets tilstand er underkommunisert, og nemnda finner det klart at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 på dette punktet. Det er da ikke nødvendig for nemnda å vurdere hvorvidt det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har videre anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda viser innledningsvis til at boligen er oppført i 1972, noe som tilsier at det ut fra boligens alder er påregnelig med utbedringer. Baderommet i hybelen i kjelleren ble omtalt som et pent baderom oppgradert/«nytt» i 2016, hvor det var opplyst om at det ikke var synlige tegn på skader. Det var samtidig opplyst om at badet var bygget av ufaglærte/ved egeninnsats, samt at selger hadde kjennskap til arbeid/kontroll på vann/avløp, både av faglærte og ufaglærte/ved egeninnsats.

Når det gjelder dreneringen, var det ikke opplyst om synlige tegn på svikt, men det ble gitt risikoopplysninger som tilsa at kjøper måtte regne med utbedring og vedlikehold. Dreneringen ble gitt TG 2, den var antatt fra byggeåret, og opplysningene om forventet levetid tilsa at det var påregnelig med svikt i nokså nær fremtid.

Selv om kjøper har fremholdt at utbedringskostnadene er høye, kan nemnda etter en samlet vurdering ikke se at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom det kjøper hadde grunn til å regne med og boligens faktiske tilstand. Nemnda har – i likhet med sekretariatet – lagt særlig vekt på risikoopplysningene som ble gitt om de relevante bygningsdelene i tillegg til boligens alder. Det får i den samlede vurderingen ikke avgjørende betydning at det var gitt ufullstendige opplysninger om badet i hybelen ved salget, jf. drøftelsen over.

Nemnda er altså kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag knyttet til mangelen ved badet, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det er krevd kr 175 000 i prisavslag. Sett i lys av risikoopplysningene som var gitt om badet i salgsdokumentasjonen, herunder at badet var oppført med egeninnsats, finner nemnda at det må gjøres et merkbart fradrag for standardheving og forlenget levetid. Nemnda finner at prisavslaget passende kan settes til kr 50 000.

Kjøper har også krevd erstattet egenandel for advokatkostnader med kr 4 000, jf. avhl. § 4-14. Kravet tas til følge.

Kjøper tilkjennes også forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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