

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-429

5.5.2025

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

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

Lekkasje fra bad – TG 1 og TG 2 – risikoopplysninger – avhl. § 3-2 første og tredje ledd.

En leilighet fra 1948 ble solgt for kr 3,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.4.24. Boligen ble markedsført som "moderne", og det var opplyst at boligens bad var "helfliset og tidløst innredet". I tilstandsrapporten var bl.a. punktene "Overflater gulv" og "membran tettesjikt" på badet gitt mørk TG 2. Etter overtakelsen oppdaget kjøper omfattende fuktskader i leiligheten, som viste seg å skyldes utett våtrom. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig sett hen til opplysningene gitt forut for salget, og at forholdet var i strid med offentligrettslige krav. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at badets alder gjorde det påregnelig med vedlikehold og utbedring. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 175 000, og krav om erstatning for sakskostnader.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet i Vestland fylke oppført i 1948.

I salgsprospektet ble leiligheten bl.a. beskrevet som "moderne". Om badet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Badet er helfliset og tidløst innredet. Dette er et behagelig rom å starte dagen i. Rommet er utstyrt med toalett, dusj, servant og opplegg for vaskemaskin, samt varmekabler i gulvet. Vannrør i "rør i rør" system med fordelingsstammer i himling på bad.

I tilstandsrapporten ble overflater gitt mørk TG 2 ("Avvik som kan kreve tiltak"). Det ble bl.a. opplyst at det var avvik i form av "stedvis bruksmerker i parkettgulver og saltutslag på fliser/fuger i bad", men at "Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd foruten om normalt vedlikehold".

Innvendige dører ble gitt mørk TG 2. Det ble bl.a. opplyst at dørblad til bad var fuktskadet i nedkant.

Om badet ble det i tilstandsrapporten bl.a. opplyst at aktuell byggeforskrift var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, og at det ikke forelå dokumentasjon. Overflater vegger og himling på bad ble gitt TG 1. Overflater gulv ble gitt mørk TG 2, med opplysninger om bl.a. følgende:

Flatt gulv til sokkel på dusjhjørne, lokalt fall i dusjnisjen, ca. 5-6 mm.

MERK:

Det er ikke tilgang for lekkasjevann til sluk med dagens løsning, tg. 3.
Det kan evt. monteres waterguard med sensor ved dør til bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Det må foretaes lokal utbedring

[Bilde] Saltutslag i fuger etc. utforbi dusjsone.

Sluk, membran, tettesjikt ble også gitt mørk TG 2, med bl.a. følgende opplysninger:

Det er nyere stålsluk med oppsamlerkopp og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- 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.

Sanitærutstyr, ventilasjon og fukt i tilliggende konstruksjoner ble gitt TG 1. Det ble bl.a. opplyst at hulltaking var foretatt uten å påvise unormale forhold.

Under punktet "Tekniske installasjoner" ble "Vannledninger" gitt TG 1. Det ble opplyst at innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), og noe kobberrør med plastkappe. Generelt ble det opplyst om rør i rør (PEX rør), hvor teknisk levetid ble oppgitt til på 25-75 år, med anbefalt brukstid på 50 år. Vannrør av kobber ble opplyst å ha teknisk levetid på 15-50 år, med anbefalt brukstid på 30 år. Under punktet "Varmtvannstank" fremgår det at varmtvannstanken "trolig" er fra 2007.

I egenerklæringen var det opplyst at selger kjøpte boligen i 2021. Selger svarte "nei" på spørsmålene om kjennskap til om det "er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader", om det er "utført arbeid på bad/våtrom", om det "er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende" og om det er "til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp".

Boligen ble solgt for kr 3,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.4.24, og overtatt av kjøper den 6.6.24.

Kjøper har opplyst at de etter overtakelsen oppdaget omfattende fuktskader i leiligheten. Kjøper innhentet en rapport fra Recover datert 23.8.24, hvorfra hitsettes:

Skadeårsak

Utett våtrom.

Andelseier oppdaget en liten fargeforskjell på parketten i stuen. Andelseier fjernet sokkel under kjøkkenskråg, der så han fuktskader på gipsvegg mot bad. Andelseier har spylt vann på fliser i dusjsone. Og da ser han at det kommer vann inn under bunsvill og vannet renner inn i stuen. På besiktigelse har undertegnede avdekket skadeårsaker. Årsaken til skaden er utett bad. Undertegnede har på besiktigelsen åpnet to luker i gipsvegg inn mot bad fra stue side. Der ser jeg svært fuktig kryssfinerplater som har startet å råtne. Undertegnet har fylt sluk på badet med vann over slukrist. Da kommer det tilsigende vann under bunnsvill og vannet renner inn i stuen.

Det fremgikk i tillegg av rapporten at dette var en skade som hadde pågått over lengre tid, trolig 4-8 måneder. Skadeårsaken var skjult og derfor ikke mulig for andelseier å se før skadene ble synlige

på parkett og gipsvegg.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 23.8.24.

Kjøper innhentet også en vurderingsrapport fra takstfirma A. datert 4.10.24:

Bildet viser åpning av veggen ved gulvet hvor det ble oppdaget fuktmerke. Dette er direkte under vannrørene til dusjen. Vi ser at vann har spredd seg fra under veggboxene for vann, og videre nedover med tyngdekraften – derfor er det kraftigst utslag nederst på platen.

Bildet viser at det er montert dampsperre på baksiden av kryssfinerplaten – denne har fanget vannet fra å gå inn i isolasjonen, men også holdt på vannet i kryssfinerplaten.

[Bilde] Det ble utført spyletest på badet. Når det ble spylt mot veggen rundt dusjbatteriet, kom det ut vann under gjennom veggen under kjøkkenbenken. Bildet viser vann som siver ut på gulvet mens det utføres spyletest inne på badet.

[Bilde] Det ble utført spyletest på badet. Når det ble spylt mot veggen rundt dusjbatteriet, kom det ut vann mellom kryssfinerplaten og gipsplaten (deler av kryssfineren har blitt fjernet).

[Bilde] Gipsplaten ble forsiktig fjernet til membranen, det var også vått på baksiden av membranen.

[Bilde] Deler av membranen ble fjernet, det var helt tørt på baksiden av flisene og i fliselimet. Dette viser at lekkasjekilden er «inni veggen» - det er ikke membranen som lekker, men vann klarer å trenge inn på baksiden av membranen.

(...)

ÅRSAKSFAKTOR

Det var montert fugemasse av silikon mellom veggboxene til vannrørene og veggen.

Når dusjen ble benyttet sprutet det vann på veggen rundt dusjbatteriet – deler av dette vannet rant inn bak rosettene og inn mellom veggen og veggboxene hvor det var tettet med fugemasse av silikon.

Som følge av at fugemassen (silikon) ikke var tett, lekket vannet gjennom åpninger i / rundt fugemassen og inn i veggen.

(...)

Vannet lekket med andre ord ut av veggen både under kryssfinerplaten og innover i rommet hvor det først ble oppdaget fuktflekk på gulvet, og sidevis hvor det kom ut under kjøkkenet: [skisse]

Silikon er verken vanntett eller en varig «tetting», og følgelig ikke en fagmessig utførelse.

Årsaken til lekkasjen er uriktig / ikke fagmessig utførelse av tetting rundt veggboxer.

I tillegg var det montert dampsperre på innsiden av kryssfinerplaten.

Dette har gitt en samlet konstruksjon hvor gipsplaten og kryssfinerplaten befant seg mellom to vanntette lag – smøremembranen på den ene siden og dampspærren på den andre siden.

Dette har på den positive siden hindret vannet fra lekkasjen fra å spre seg til isolasjonen bortsett fra nede ved gulvet hvor det lekket under kryssfinerplaten.

På den negative siden har dette medvirket til en raskere nedbryting av kryssfinerplate og gipsplate.

Det var allmenn kjent på bygningstidspunktet at en ikke kunne benytte silikon som vanntetting.

Det var allmenn kjent på bygningstidspunktet at det var feil å benytte dampsperre i vegg hvor det også var montert membran – nettopp fordi dette medførte at konstruksjoner ble fanget mellom to tette lag og ville medføre innestenging av fukt og påfølgende råte.

KRAV TIL UTFØRELSE

Badet er mest sannsynlig bygget i 2007, dette på bakgrunn av varmtvannsbereder montert på badet fra 2007 og stil på fliser, m.m. For å være på den sikre siden benyttes referansenivået i tilstandsrapporten som er perioden 1997 – 2010, med andre ord teknisk forskrift 1997.

(...)

På det tidspunktet dette badet ble bygget, var det minimum alminnelig fagmessig utførelse å selv lage til mansjetter av fiberduk som ble montert sammen med membran rundt gjennomføringer i veggen.

Etter teknisk forskrift 1997 var det krav til at bakenforliggende konstruksjoner (her: vegger) som kan påvirkes negativt av fukt (her: gipsplater, kryssfiner, parkettgulv, m.m.) SKAL være beskyttet av et vanntett sjikt.

Dersom det som her benyttes en bygningsplate av gips som underlag, er det nødvendig at denne beskyttes av

et vanntett sjikt – i praksis smøremembranen.

Problemet på dette badet var at det vanntette sjiktet (smøremembranen) ikke var sammenhengende.

Årsaken til at det vanntette sjiktet ikke var sammenhengende var en ikke fagmessig utførelse med bruk av fugemasse (her: silikon) i overgang mellom veggen (smøremembranen) og veggboksene til vanntilførselen til dusjbatteriet.

Denne overgangen skulle ha vært utført med smøremembran i kombinasjon med fiberduk:

(...)

Min vurdering er at utførelsen med fugemasse i overgangen mellom veggen (smøremembranen) og veggboksene ikke oppfyller kravet i teknisk forskrift 1997 § 8-37 nummer (1) til at bruksvann ikke skal kunne trenge inn og gi fuktskader, utgjør et avvik som må repareres.

Min vurdering er at utførelsen med fugemasse i overgangen mellom veggen (smøremembranen) og veggboksene ikke oppfyller kravet i teknisk forskrift 1997 § 8-37 nummer (3) 2. ledd til at «vegger...som kommer til å bli utsatt for vannsøl...skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer», utgjør et avvik som må repareres (ikke sammenhengende).

Min vurdering er at utførelsen med fugemasse i overgangen mellom veggen (smøremembranen) og veggboksene ikke oppfyller kravet i teknisk forskrift 1997 § 8-37 nummer (3) 2. ledd til at «bakenforliggende konstruksjoner...som kan påvirkes negativt av fukt SKAL være beskyttet av et vanntett overflatemateriale...eller et EGNET vanntett sjikt», utgjør et avvik som må repareres (ikke sammenhengende).

Min vurdering er at utførelsen med fugemasse i overgangen mellom veggen (smøremembranen) og veggboksene ikke oppfyller kravet til fagmessig utførelse i Byggforsk blad 527.204 (2000), utgjør et avvik som må repareres.

Utbedringskostnader ble estimert til kr 175 000.

Kjøper har opplyst at badet er bygget i 2007.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Kjøper har særlig vist til at det var grunn til å forvente at badet var bygget på en fagmessig måte, men at badet viste seg å være feilkonstruert, ved at det var benyttet silikon rundt rørgjennomføringene i stedet for mansjetter, som hadde medført lekkasjer og skader. I tillegg har kjøper anført at boligen har en mangel etter avhl. § 3-2 tredje ledd da badet ikke samsvarte med offentligrettslige krav. Kjøper viste til at det ikke var tatt noe "klårt atterhald" i avtalen om at forskriftskrav ikke var fulgt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 80.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 175 000.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til at badet var fra 2007 og dermed 17 år gammelt, at det ble gitt en rekke risikoopplysninger om badet, og at vedlikehold og oppgradering dermed var påregnelig. Foretaket har også bestridt at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-2. Sekretariatet la bl.a. vekt på badets alder og opplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det er bl.a. uttalt følgende:

I utgangspunktet tilsier det forhold at fukt i tilliggende konstruksjoner ble gitt TG 1 i nærværende sak, at det ikke var påregnelig med fuktskader på badet kort tid etter overtakelsen. Etter en samlet vurdering av det øvrige opplysningsbildet ved salget har vi likevel, dog under noe tvil, kommet til at det ikke foreligger et avvik fra den forventning kjøper med rimelighet kunne ha ved kjøpet. Vi har lagt særlig vekt på badets alder, samt

at gulv, sluk, membran og tettesjikt ble gitt "mørk" TG 2, og at manglende tilgang for lekkasjevann til sluk med dagens løsning ble gitt TG 3. Vi har også lagt vekt på at det var opplyst om forskriftsmessig avvik i fallforhold til sluk, at det var en mulighet for at det kunne forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke ville gå til sluk, at smøremembran var av ukjent utførelse og at mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt på membranløsningen. Med opplysningene om at det også var saltutslag i fuger utenfor dusjonen og at dørblad til bad var fuktskadet i nedkant, kunne det heller ikke ses bort fra at badet allerede var noe fuktpåvirket på kjøpstidspunktet. Sammenholdt med at det ikke var kjent hvem som hadde utført arbeidene på badet i 2007 eller hvilke arbeider som ble utført den gang, samt opplysningen om at det ikke forelå dokumentasjon på badet, kunne kjøper heller ikke ha en klar forventning om at arbeidene var fagmessig utført. At det er påvist ufagmessige arbeider kan dermed ikke ha fremstått som helt utenfor det forventbare.

Nemnda har kommet til samme resultat og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Det legges særlig vekt på badets alder, angitte tilstandsgrad, at det ble opplyst å mangle dokumentasjon og at det avdekkede mangelsforholdet er direkte knyttet til et spesifikt opplyst avvik. Det kan derfor ikke ses å foreligge noen mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Det er i nemndsansmodningen anført at avhl. § 3-2 tredje ledd kommer til anvendelse i saken, ved at det ikke er inntatt noe «klårt atterhald» om at forskriftskrav ikke er fulgt for badets vedkommende.

Nemnda har kommet til at det heller ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-2 tredje ledd. Forholdet mellom første og tredje ledd ble i liten eller ingen grad omtalt i Prop. 44 L (2018-19), men nemnda viser til føringene angitt i Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 80:

Men med det utgangspunkt som følger av § 3-2 andre ledd, må seljaren i så fall sørge for å ta eit klårt atterhald i avtala, i alle fall i dei tilfella ikkje også andre omstende rundt avhendinga gir eit klårt varsel om at samsvar med offentlegrettslege reglar m.m ikkje er føresett. (For øvrig kan § 3-10 om synfaring og anna forundersøking kome inn og gjere at kjøparen likevel ikkje kan gjere eit avvik frå offentlege reglar m.m gjeldande som ein mangel, sjå § 3-10 med særmerknader.).

Det vises videre til FinKN 2025-341:

Vi vil avslutningsvis bemerke at avhl. § 3-2 tredje ledd ikke uten videre tilsier at ethvert forskriftsavvik ved en eldre bolig kan gi grunnlag for mangelsansvar. Se bl.a. FinKN 2023-757, FinKN 2024-38, FinKN 2024-647 og FinKN 2024-726. Avgjørende må være at risikoen for forskriftsavvik er belyst for kjøper i forkant av salget jf. avhl. § 3-2 første ledd, noe det etter vår vurdering er i denne saken.

I dette tilfellet fremgikk det tydelig i salgsoppgaven at dokumentasjon for oppføring av badet manglet, og en rekke konkrete avvik for badets overflater var beskrevet. Risikoen for forskriftsavvik anses derfor å ha blitt tilstrekkelig belyst.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).