

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-516

20.5.2025

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

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

Feil ved bad/sluk – TG 2 – risikoopplysninger – takstansvar? – (tidl.) avhl. § 3-7.

Et rekkehus oppført i 1966 ble solgt "som den er" for kr 3,91 mill., og overtatt av kjøper den 1.6.21. Ved salget ble det opplyst at boligen hadde behov for oppgraderinger. Badet var opplyst "modernisert" i 2004, og nytt toalett ble montert i 2018/19. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier i utsatte områder eller baderomsinnredning, og takstmannen opplyste om sluk av plast, som var nytt ved modernisering. Badet ble gitt TG 2 pga. alder og enkelte anmerkninger. Kjøper oppdaget våren 2024 noen sprekker i fuger, og innhentet rapport som viste at det var avdekket vannskade som følge av at membran hadde feil utførelse rundt sluk. Kjøper anførte at forholdet måtte ha vært synlig ved befaringen til selgers takstmann i 2021. Foretaket avslo kravet bl.a. under henvisning til takstmannens forklaring, og viste også til at det var gitt risikoopplysninger ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 253 023, krav om takstutgifter kr 12 000, og forsinkelsesrente fra 2.9.24.

Saksfremstilling

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

Boligen er et rekkehus på Vestlandet oppført i 1966.

I salgsprospektet ble boligen beskrevet som lys og fin, med noe varierende standard på inventar, overflater og utstyr. Badet ble modernisert i 2004, og nytt toalett ble montert i 2018/19.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2017. Selger opplyste om at vaskerommet i 2. etasje hadde sprekker i gulvbelegget og at selger hadde byttet dør på "bad/våtrom" ved ufaglært egeninnsats.

Det ble utarbeidet tilstandsrapport fra takstmann T datert 1.4.21, etter befaring 31.3.21. Badet ble gitt TG 2, med følgende beskrivelse:

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene.

Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr. (...)

Badet ble modernisert i 2004.

Det foreligger ikke faktura/dokumentasjon på utført arbeid.

Nytt toalett ble montert i 2018/2019 (TG 1).

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i utsatte områder eller baderomsinnredning.

Det er foretatt kontroll av åpne- og lukke mekanismer på baderomsinnredning. Funksjon: Ok.

Sluk av plast, ny v/modernisering. Lokalt fall til sluk. Dvs 1,7 cm fall fra gulv v/dør til sluk (ikke optimalt fallforhold, burde vært 2,5 cm fall).

Mrk.

Det er noe riss/krakelering i servant.

Det drypper fra blandebatteri/kran v/servant.

Badet har kun naturlig avtrekk. El.avtrekksventil bør monteres.

Bom registrert i noen gulvfliser. Ingen stor risiko forbundet med bom i gulvfliser.

TG 2 settes pga alder og overnevnte forhold

Fungerer med dagens tilstand, ev. ordne/skifte blandebatteri/kran v/ servant.

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett etter hvert.

Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Keramiske fliser en levetid på 10-20 år.

VVS ble gitt TG 2, og det ble opplyst om vannforsyningsrør av kobber og avløpsrør av støpejernsrør. Sluk var av plast på bad, nytt ved modernisering. På generelt grunnlag var det anbefalt kontroll av VVS-installasjoner av rørlegger.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 910 000 ved kjøpekontrakt datert 5.5.21, og overtatt av kjøper den 1.6.21.

Kjøper har forklart at det like etter kjøpet ble montert avtrekksvifte på badet, for å unngå fukt. Kjøper utbedret også blandebatteriet som hadde lekkasje. Våren 2024 oppdaget kjøper noen sprekker i fugene i flisene på badet. Kjøper fylte fugene med ny fugemasse og dette så ut til å fungere flere måneder fremover. I løpet av sommeren 2024 dukket det imidlertid opp nye og større sprekker på store deler av badet, både i dusjen og områder lengre unna dusjen. Kjøper sluttet dermed å benytte dusjen i juli, og engasjerte takstmann for å undersøke forholdene nærmere.

I takstrapport av 31.7.24 fra B AS fremgikk bl.a.:

Installasjon: Vannskade fra utett membran

Kilde: Observasjon og målinger på befaringen. (...)

Årsak: Membran har feil på utførelse rundt sluk

(...)

Boligen har hatt pågående vannskade siden badets opprinnelse (ca 20 år) som følge av feil på utførelse rundt sluk.

Duk/ mansjett er ikke klemt under klemring (Ikke tett løsning) som har ført til at vann trenger inn i konstruksjonen (Spesielt) ved tett sluk, eller når det blir stående vann over sluknivået i dusjsonen.

Målinger viser at badets gulv er gjennomfuktig, med maks utslag på protrimeter i hele badets gulvareal.

Nedre del av baderomsvegger viser også høye fuktverdier.

Vann som har trengt inn ved sluk, har nedfuktet gulv og veggkonstruksjonen i hele badet.

Flisfuger og hjørner er sprukket opp i betydelig grad, som følge av fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjon. (...)

Tilstandsrapporten har ingen opplysninger om at duk/ mansjett ikke er riktig montert v/ sluk.

Dette burde vært enkelt av utførende takstmann å oppdage på befaringen.

Badet er satt til TG2 men burde vært satt til TG3

B AS la til grunn at badet måtte rives, og oppga utbedringskostnader på kr 290 000.

Kjøper reklamerte den 2.8.24 over konstruksjonsfeil på badet.

Det ble fremlagt pristilbud fra firma V av 12.8.24 på kr 265 300, og pristilbud fra firma S av 17.8.24 på kr 212 900.

I e-post av 21.8.24 fra takstmann T, som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget, fremgikk:

At skadetakstmann kan konstatere at badet ved å bruke fuktmåler inne på badet er jo meget merkelig.

Det er ingen som kan konstatere at badet er utett på den måten ettersom man ikke kan vite om fukt er på riktig eller gal side av membranen. Alle takstmenn vet at man ikke skal måle med fuktmåler inne på badet. Så dette er totalt skivebom. Badet er også 20 år og nærmer seg utdatert. Vedr. utett membran i klemring, så kan det se ut som en liten del ikke er klemt. Men pga fliselim etc. er dette ofte vanskelig å se hvordan dette er løst.

Vi har ikke mottatt varsel før nå. Krav må avvises mtp badets alder og skaderapportens innhold.

I e-post av 23.9.24 fra takstmann Ts ansvarsforsikringsforetak (Gjensidige) fremgikk:

Vi kan ikke se at skadetakstmannens konklusjon om utett membran begrunnet i fuktverdier ved bruk av fuktindikator kan legges til grunn, da denne indikatoren kun måler fukt uten å gi noen forklaring på hvilken side av membranen denne fukten er på. Reklamasjonsrapporten er videre skrevet sommeren 2024, over 3,5 år etter at takstmannen (T.) var på befaring og foretok kontroll med fuktindikator uten at det da ble registrert unormale fuktverdier. Det er i tilstandsrapporten beskrevet et fungerende bad hvor det på grunn av badets alder tilser at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett for å minske fuktpåvirkningen på gulv og vegger. Tilstandsgraden ble satt til TG2 fordi det pga badets alder og levetid måtte forventes å gjøre utbedringer snart. (Takstmann T.s) funn ved besiktigelsen tilsa imidlertid ikke at det måtte gjøres noe straks, og det ble derfor ikke satt TG3. Når det nå i 2024, 3,5 år senere må gjøres noe, er dette i tråd med vurderingen som ble gjort i 2021 om at det snart må påregnes å gjøre noe jf. TG2.

Dersom det er slik at det har vært en utett membran i klemringen, var dette ikke synlig for takstmannen ved besiktigelsen i 2021, noe som trolig skyldes fliselim etc.

Vi kan etter dette ikke se det er sannsynliggjort uaktsomhet fra (takstmann T.s) side, og avviser ansvar.

Kjøper har fremlagt e-post av 20.10.24 fra B AS, hvor bl.a. følgende fremgikk vedrørende forholdets synlighet:

Det første jeg ser når jeg tar av slukristen, er at membran ikke er ført under klemring. Ingen flislime har dekket membranen. Og det må derav konkluderes at takstmann ikke har inspisert forholdet, eller er uvitende om hva som bør sees etter, ved taksering av bad.

Kjøper har også fremlagt en rapport fra T. AS datert 6.3.25:

Slukmansjetten på stedet er uriktig montert. Slukmansjetten ligger over klemringen slik at det ikke er en tett forbindelse mellom sluk og mansjett. Konsekvensen av dette er at bruksvann i forbindelse med dusjing kan lekke ut i tilstøtende konstruksjoner utenfor selve sluket. Slike hendelser inntreffer som regel når sluket er delvis blokkert av hårrester etc. Da vil vannstanden i sluket lekke ut og kan potensielt føre til skader.

Avviket på stedet er veldig synlig, i det man løfter av slukristen ser man rett ned på mansjetten/klemringen som er uriktig montert. Vi ser helt tydelig en «flipp» fra mansjetten stikke ut over klemringen. Undertegne mener at den uriktig monterte slukmansjetten høyst sannsynlig også var synlig tilbake til år 2021. Vi ser ingen tegn eller symptomer til at kanten langs sluket eller den utstikkende «flippen» på slukmansjetten har vært tildekket av flislime. Dette ville man sett spor av på membranmansjetten.

(...)

Her vil vi først henvise til rapporten til B AS som hevder at omtalt bad har omfattende fuktskader. De påståtte fuktskadene «påvises» med en Tramex fuktindikator. Vår kommentar til disse «fuktmålingene» er at de er svært usikre og «fuktmålingene» kan ikke benyttes til å konkludere med at badet er vannskadet.

(...)

Skader på våtrommet utover selve sluket og løse fuger kan likevel ikke utelukkes, men dette må undersøkes ved hulltaking fra tilstøtende rom.

Det omtalte sluket er montert i et etasjeskille av trebjelker med påstøp. Om det noen gang har lekket bruksvann ut rundt sluket, ville det første tegnet ha vært at det dryppet vann i underliggende himling. Kjøper opplyser om at de aldri har opplevd drypping fra underliggende himling. I tillegg har en kasse like under badet vært åpnet i forbindelse med en asbest sanering, kjøper registrert ikke tegn eller symptomer til skader under badet da.

Denne rapporten utelukker ikke at badet er skadet som en følge av fukt, men vi anser det som mindre sannsynlig. Må eventuelt avklares ved åpning fra tilstøtende rom.

T. AS antok at det var mulig med lokal utbedring av badet til kr 68 750 inkl. mva., dersom det ikke hadde oppstått følgeskader.

Foretaket har opplyst at selger ikke hadde kjennskap til utett membran under klemring i sluket, og selger hadde ikke gjort endringer/utbedringer på badet i deres eiertid.

Kjøper har anført at boligen har en mangel, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har særlig vist til at det var gitt mangelfulle opplysninger i tilstandsrapporten som forelå ved salget, og at selgers takstmann ikke hadde undersøkt badet på riktig måte. Kjøper har vist til bl.a. FinKN 2020-838 og FinKN 2013-577.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 253 023, samt krav om takstutgifter på kr 12 000, og forsinkelsesrente fra 2.9.24.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til at selger ikke kjente til forholdet, og at det heller ikke var holdepunkter for at forholdene var synlige ved befaringen til selgers takstmann. Videre var det ikke dokumentert at feil ved sluket hadde forårsaket noen skader på badet. Uansett var ikke innvirkningsvilkåret oppfylt, i lys av badets alder og risikoopplysningene ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet feil ved baderomssluket, som ikke ble oppdaget av takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten i forbindelse med salget eller av selger. Det ble i overkant av tre år etter overtakelse av boligen oppdaget feil utførelse av membranen rundt sluket ved at en del av slukmansjetten/membranmansjetten ikke er klemt under klemringen. Boligen er oppført i 1966 og badet var opplyst modernisert i 2004.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin drøftelse:

Ved vurderingen av hvorvidt takstmannen har opptrådt ansvarsbetingende må det tas utgangspunkt i takstmannens mandat. Takstmannens befaringsnivå er basert på nivå 1, som er det minst grundige undersøkelsesnivået. Dette begrenser gjennomføringen av befaringen til bl.a. visuelle observasjoner uten fysiske inngrep, og ved at inspeksjon kun blir utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. I henhold til nemndas praksis skal feil ved sluk som kan avdekkes ved visuell besiktigelse i utgangspunktet bemerkes i en

tilstandsrapport, jf. bl.a. FinKN 2012-404, FinKN 2013-577, FinKN 2020-115 og FinKN 2020-838.

Boligen er eldre, opplyst oppført i 1966 omtalt med noe variert standard på inventar, overflater og utstyr. Badet ble "modernisert" i 2004 og nytt toalett ble montert i 2018/2019. Av tilstandsrapport 6.4.21 v/takstmann T fremgikk bl.a. egne premisser, herunder opplysninger om bruk av fuktmåler og bad eldre enn 5 år. Det var fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som var lagt til grunn for vurderingene. Det var uttalt at boligen hadde flere eldre bygningsdeler slik at det måtte påregnes noen oppgraderinger, ev. utskiftninger v/behov. Om badet var det opplyst om at det ikke forelå dokumentasjon på utført arbeid, samt enkelte feil, herunder noe riss i servant og bom i flis. Det var foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i utsatte områder eller baderomsinnredning. Takstmannen opplyste om sluk av plast, ny v/modernisering. Det var opplyst om lokalt fall til sluk, med ikke optimale fallforhold. Badet ble gitt TG 2 pga. alder og ovennevnte forhold. Badets alder tilsa at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett etter hvert. Det var opplyst om levetid på flere av badets bygningsdeler.

Sekretariatet viser til at Finansklagenemnda ikke besitter byggeteknisk kompetanse og må vurdere saken på bakgrunn av dokumentasjonen fra partene. I denne saken forstår vi det slik at det foreligger uenighet mellom takstmann T og B AS mht. om forholdet som er avdekket var synlig for takstmann T i 2021, se motsetningsvis FinKN 2023-221. Når det gjelder bruk av fuktmåler på bad, er takstmennene uenige, og vi forstår det slik at bruk av fuktmåler på badets overflate ikke nødvendigvis avdekker om badet har fuktskader på riktig eller feil side av membranen. Det gikk videre over 3 år fra takstmann T til B AS var på befaring, og det fremstår dermed som uklart for oss hvordan forholdene var på tidspunktet for takstmann Ts befaring i 2021, se til sammenlikning FinKN 2020-888 og FinKN 2022-972. Takstmann T har opplyst om plastsluk, og på bakgrunn av uttalelsene i saken fremstår det som uklart for sekretariatet hva takstmannen faktisk har sett eller skulle ha sett ved inspiseringsen av sluket i 2021. Det foreligger ikke en vurdering fra en tredjeperson i saken. På bakgrunn av fuktmålingsutstyret fremstår det videre da som noe uklart hvorvidt det foreligger en vannskade på badet som forelå i tiden før salget.

Foretaket har i klagesvaret opplyst at selger ikke har hatt kjennskap til utett membran under klemring i sluket, og selger har ikke gjort endringer/utbedringer på badet i deres eiertid.

Slik saken er dokumentert for oss, kan vi dermed ikke se at det foreligger tilstrekkelig bevismessige holdepunkter for å legge til grunn at selger/takstmannen kjente/måtte kjenne til feil, jf. avhl. § 3-7.

I etterkant av sekretariatets vurdering av saken er det fremlagt skaderapport av 6.3.25 fra T. AS, hvor det konkluderes med at:

«den uriktig monterte slukmansjetten høyst sannsynlig også var synlig tilbake til år 2021. Vi ser ingen tegn eller symptomer til at kanten langs sluket eller den utstikkende «flippen» på slukmansjetten har vært tildekket av flislim. Dette ville man sett spor av på membranmansjetten.»

I rapporten heter det videre at B AS sine målinger av fukt på badet ikke er egnet til å dokumentere fuktskader. T. AS «utelukker ikke at badet er skadet som en følge av fukt, men vi anser det som mindre sannsynlig», blant annet fordi det ikke er observert vann i underliggende himling for baderomssluket.

På bakgrunn av den siste skaderapporten, finner nemnda det ikke sannsynliggjort at badet har en fuktskade. Det er heller ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til de anførte mangelsforholdene ved badet. Nemnda har imidlertid funnet saken bevismessig vanskelig hva gjelder takstmannens forhold og hans inspeksjon av sluket – både fordi saken må vurderes på bakgrunn av middelbar bevisførsel, samt at det i ettertid er krevende å ta stilling til hva som var synlig for takstmannen ved befaringen 31.3.21.

Etter en samlet vurdering av sakens dokumenter er nemnda kommet til samme konklusjon som sekretariatet og tiltrer også begrunnelsen. Nemnda kan ikke se at skaderapporten av 6.3.25 fra T AS gir grunnlag for en annen vurdering, da den ikke i seg selv gir tilstrekkelig grunnlag for å sette takstmann Ts forklaring til side om hva han kunne observere ved befaringen 31.3.21, som i dag er over fire år siden.

Nemnda finner det etter dette ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, verken hva gjelder selger eller takstmannens forhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Jorunn Stiansen Raanes (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).