

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-526

26.5.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Feil ved bad – mangelfull membran – TG 1 og TG 2 – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En leilighet oppført i 2015 ble solgt for kr 4,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.2.24. Ved salget ble det opplyst at badet var fra byggeåret. Flere deler av badet var vurdert til TG 2, bl.a. membran, tettesjikt og sluk. Det ble også opplyst at hulltaking var gjennomført fra tilstøtende rom, uten funn av unormale fuktverdier. I egenerklæringen opplyste selger om en tidligere lekkasje fra vannmåler. Etter overtakelsen avdekket kjøper fuktskader i nedre del av vegg mot badet, og fagkyndig avdekket at det ikke var tegn til underliggende gulvmembran. Kjøper anførte at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger og at tilstandsrapporten ikke var i tråd med takstforskriften, og at forholdet i alle tilfeller var upåregnelig. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste i all hovedsak til risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 325 000, takstutgifter kr 21 875, krav om erstatning for advokatkostnader kr 121 187, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet sentralt på Østlandet oppført i 2015.

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

BAD

Flislagt bad fra byggeår med behagelig varme i gulv. Badet har innredning med vegghengt servantskap og speil med overlys. Det er stikkontakt på vegg. Videre har badet et dusjhjørne med innfellbare glassdører og vegghengt toalett. Badet er utstyrt med stikkontakt på vegg og opplegg for vaskemaskin.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Bad - Med adkomst fra entré

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Malt himlingsflate. Servantskap med ett-greps armatur. Speil med overlys og stikkontakt. Dusjhjørne med ett-greps armatur og innfellbare glassdører. Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør av typen plast. Mekanisk avtrekk. Opplegg for vaskemaskin.

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

Overflater himling - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner

Fukt i tiliggende 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 43,3 %, temperatur 16,5 grader C og duggpunkt 4,0 grader C. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16.

Videre ble følgende innretninger på badet vurdert til TG 2:

Sanitærutstyr/innredning: Servantskap har svelleskader

Overflater vegger: Det er sprekker i veggfliser ved toalett. Er vurdert til å være i forbindelse med montering av toalett. Skade bør utbedres.

Overflater gulv: Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.

Fallforhold (gulv): Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 15 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende med tanke på lekkasjesikkerhet. Lokalfall i dusjonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste en høydeforskjell på 15 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.

Avløpsrør (inkl. sluk): Det er redusert avrenningshastighet i sluk/avløp til servant. Rensing av avløpssystemet må påregnes.

Selger svarte "ja" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til feil ved våtrommene. Det ble gitt følgende kommentar:

Har hatt en lekkasje det første året under vannmåleren.

Selger bekreftet også kjennskap til feil ved vann/avløp, med følgende kommentar:

Ja lekkasje

Videre ble det også gitt opplysninger om sopp/råteskader i boligen:

Ja da det var vann lekkasje under vannmåler. Men har fått det sjekket av forsikring for ca 2 år siden og der var ikke noe tegn på mugg.

Boligen ble solgt for kr 4,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.2.24, og overtatt av kjøper den 1.5.24.

Etter overtakelsen startet kjøper med oppussingsarbeider, deriblant legging av nytt gulv. I den forbindelse ble det avdekket fuktskader i nedre del av vegg mot badet.

Kjøper innhentet skaderapport fra firma E:

Det ble registrert flere avvik ved våtrom. Skadene som ble avdekket i nedkant av vegger tilgrensende mot bad i forbindelse med skifte av parkett vurderes å skyldes fukt. Årsaken til fukt vurderes å være manglende/mangelfull membran på bad.

Registrerte avvik vi ikke kan finne konkret omtalt i salgsoppgave med vedlegg:

- Stikkprøve ved inngrep i dørterskel avdekket manglende gulvmembran, altså ingen tegn til gulvmembran overhodet.
- På bakgrunn av visuell undersøkelse av avløpsrør fra servant, vurderes som overveiende sannsynlig at det ikke er montert påkrevd rørmansjett.

I sluk var det tegn til at slukmansjett stakk frem fra under klemring i sluk. Gulvpåstøp synlig over sluk/klemring. Indikerer at gulvet har underliggende membran.

List på utsiden av dørterskel mot bad ble fjernet for undersøkelse av gulvmembranløsning opp i terskel.

Ingen tegn til hverken overliggende eller underliggende gulvmembran.

Verifikasjon av manglende gulvmembran på bad ved undersøkelse under gulvflis.

Ingen tegn til overliggende gulvmembran under gulvflis.

Dekkeforkant, gulvpåstøp på bad.

Ingen synlige tegn til underliggende gulvmembran.

Undersøkelsen gir ikke grunnlag for å avgjøre hvorvidt det *kan* være lagt en underliggende membran under gulvpåstøp, men den måtte i så fall ha vært trukket opp forbi dekkeforkanten og opp i terskel for å kunne ivareta tiltenkt funksjon og oppfylle minstekrav i byggeforskriften.

I rapporten ble det konkludert med at badet var oppført i strid med TEK 10, som var gjeldende forskrift på oppføringstidspunktet. Etter skadetakstmannens skjønn burde badet blitt vurdert til TG 3, og ikke TG 2. Det ble gitt følgende bemerkninger angående kostnader:

2.1.3 Forslag til rettingstiltak med kostnadsestimat

Våtrom er vurdert til å være etablert i strid med gjeldende krav (TEK 10) på oppføringstidspunktet i 2015. For å bringe våtrommene i samsvar med krav i plan- og bygningslovgivningen er vår vurdering at membransjikt på gulv og i vegger på våtrom må etableres på nytt. Det innebærer for praktiske formål å rive og bygge opp våtrommet på nytt, fagmessig.

Avvik kan etter omstendighetene kunne rettes på flere vis, men TEK 17 kapittel 2 stiller krav om dokumentasjon for at valgte løsninger oppfyller forskriftens krav. Våre forslag oppfyller kravene i TEK 17.

Tiltaket er å regne som vesentlig reparasjon jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav b. Det innebærer at krav i TEK 17 må være oppfylt for det ferdige tiltaket jf. pbl. § 32-1, og under enhver omstendighet for krav relatert til helse, miljø og sikkerhet, herunder fuktsikkerhetskrav stilt i TEK 17 kapittel 13.

Det regnes med gjenbruk av deler av sanitærutstyret. På grunn av den omfattende graden av ufagmessig utførelse, er det medregnet nye vann- og avløpsinstallasjoner.

I tillegg er det regnet med kontroll og utskifting av sannsynlig fuktskadde byggverksdeler og komponenter i vegger som omslutter våtrommet.

Kostnaden forbundet med beskrevne rettingstiltak estimeres til kr. 325.000 inkl mva.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Som kjent så har det for noen år tilbake vært lekkasje i vasketøyet som førte til mugg og fukt under veggen og parketten. Dette ble meldt ifra til utbygger, der de kom og rettet på skadene.

Noen år etter har vi også fått en fra sameier sin forsikring til å komme for å se på. Og han tok test for å søke etter fukt og mugg i leiligheten. Men fant ikke noe.

På resten av reklamasjon punktene er jeg ikke kjent med.

Leiligheten var en utleie leilighet. Og vi har aldri hørt fra leietaker om at oppvaskmaskin ikke har fungert.

Og ikke sett noe til feil med ventilen.

Taksman har også hatt en grundig runde i leiligheten før salget. Så alt står oppført i salgsoppgaven.

Kjøper innhentet en tilleggsrapport fra firma E. av 17.3.25, hvor bl.a. følgende fremgikk:

Det er under enhver omstendighet bevist at badet manglet underliggende membran opp forbi dekkeforkanten der det ble åpnet ved dørterskelen. Dermed manglet følgelig badet gulvmembran som oppfyller kravene i TEK 10.

Kjøper har anført at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at det ble gitt mangelfulle opplysninger i tilstandsrapporten, og at takstrapporten måtte anses som ugyldig siden den ikke oppfylte kravene i forskrift til avhendingslova. Det ble vist til at badet burde ha blitt vurdert til TG 3, og at takstmannen ikke i tilstrekkelig grad hadde redegjort for konsekvensen av at baderomsgulvet ble vurdert til TG 2, jf. forskriften §§ 2-22 og 2-23, og § 1-5. Forholdet var i alle tilfeller upåregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-2.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 325 000, takstutgifter kr 21 875, krav om erstatning for advokatkostnader kr 121 187, jf. avhl. § 4-14, samt forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Foretaket har i hovedsak fremholdt at tilstandsrapporten var gyldig. Foretaket har videre vist til risikoopplysningene som ble gitt om badet, og har anført at tilstandsrapporten oppfylte kravene i takstforskriften. Foretaket har i tillegg anført at forholdet ikke var upåregnelig, og har i hovedsak vist til opplysningene som ble gitt ved salget, både i tilstandsrapporten og i selgers egenerklæring. Foretaket har anført at det ikke kunne legges til grunn at badet manglet membran.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var upåregnelig for kjøper at badet manglet membran, jf. avhl. § 3-2, men at det ikke var gitt mangelfulle opplysninger fra selgers takstmann, jf. avhl. § 3-7. Tilstandsrapporten oppfylte etter sekretariatets syn kravene i forskrift til avhendingslova.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet feil ved bad. Kjøper har anført at badet, som er fra 2015, mangler membran.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. I vurderingen heter det:

Spørsmålet er så hvorvidt manglende gulvmembran utgjør et avvik fra det kjøper med rimelighet kunne forvente av eiendommen.

Sekretariatet er ikke i tvil om at det var markert risiko om badets tetthetsgrad gjennom salgsdokumentasjonen. Vi viser til nevnte tilstandsrapporten, der flere relevante funksjoner på badet var vurdert til TG 2, deriblant membran og tettesjikt. Takstmann poengterte at hvilken løsning som var benyttet på badet var vanskelig å verifisere med sikkerhet, og at det derfor var usikkert om det forelå en fullgod og sikker løsning på badet med hensyn til lekkasjer. Videre ble det også poengtert at tilstrekkelig fall fra topp overflate gulv og til sluk ikke var tilfredsstillende med hensyn til lekkasjesikkerhet.

Videre ble det også gitt opplysninger om tidligere lekkasje gjennom selgers egenerklæringsskjema, der det ble opplyst om en lekkasjehendelse ved "vannmåler". Slik vi vurderer disse opplysningene, kan de vanskelig kobles opp mot spesifikt baderommets fuktsikringsevne. Likevel er det strengt tatt risikoopplysninger om lekkasje, slik at det må tas til inntekt for at kjøper måtte forvente forholdet etter avhl. § 3-2.

Etter dette var det – i alle fall til en viss grad – markert risiko tilknyttet badets tetthet overfor kjøper. Dette må som utgangspunkt tale for at forholdet ligger innenfor det kjøper måtte forvente, jf. avhl. § 3-2.

På tross av dette utgangspunktet, finner vi grunn til å problematisere hvorvidt det likevel var upåregnelig at badet manglet gulvmembran. Vi legger til grunn at dette er tilfellet, og viser til kjøpers skaderapport der det ble gjennomført inngripende tiltak på baderomsgulvet uten å finne tegn til membran.

Et særlig punkt i mangelsvurderingen etter avhl. § 3-2 er eiendommens alder, et moment som for øvrig fremgår direkte av bestemmelsen. Betydningen av alder innebærer bl.a. at kjøpers forventning til eiendommens oppfyllelse av diverse forskriftskrav, styres av eiendommens alder og herunder hvilken forskrift som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Se bl.a. FinKN 2024-851, der nemnda uttalte følgende om betydningen av eiendommens alder:

«Boligen er oppført i 1984 med tilbygg i underetasjen fra 2018. Boligen var følgelig 39 år på salgstidspunktet. Nemnda bemerker at boligen er oppført i henhold til annen byggeskikk og under andre forskriftskrav enn i dag, noe som må hensyntas i vurderingen av hvilke forventninger kjøper kunne ha.»

Et sentralt punkt i betydningen av eiendommens alder er altså at kjøper må godta at eiendommen avviker fra diverse forskriftskrav som gjelder på tidspunktet for kjøpet. Motsetningsvis må kjøper kunne forvente at eiendommen oppfyller forskriftskrav som var gjeldende da eiendommen ble oppført. Etter vårt skjønn må

dette punktet særlig gjelde ved kjøp av nyere eiendommer, ettersom forskriftskrav og standarder har blitt hevet med tiden. I tillegg vil det i mindre grad inngå i kjøpers forventning at eiendommen har forskriftsavvik som følge av bruk og slitasje. Vi viser for øvrig til FinKN 2013-541, der avvik fra forskrift er vektlagt av nemnda i utmålingen. Se også LB-2023-45991, der Borgarting fant at avvik fra TEK 10 utgjorde mangel etter samme bestemmelse.

Etter dette er vi ikke i tvil om at manglende membran utgjør mangel. Det er et sterkt avvik fra de forskriftskrav som gjaldt da eiendommen ble oppført, herunder 2015. Forholdet er etter vårt skjønn i høy grad upåregnelig, og utgjør derfor et avvik fra det kjøper med rimelighet kunne forvente av eiendommen etter avhl. § 3-2. Som det fremgår overfor, er vi enige med foretaket om at det riktignok til en viss grad var markert risiko om badets tetthet. Et bad med noe usikker fuktsikring er imidlertid kvalitativt noe annet enn et bad uten gulvmembran. At kjøper til en viss grad måtte ta høyde for utbedringsbehov i forbindelse med badets fuktsikring, vil imidlertid hensyntas i utmålingen.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda finner det slik saken er opplyst sannsynliggjort at baderommet mangler gulvmembran som oppfyller kravene i TEK 10, jf. også notat av 17.3.25 fra firma E. som er utarbeidet etter sekretariatets vurdering av saken. I notatet fremholdes det at badet «manglet underliggende membran opp forbi dekkeforkanten der det ble åpnet ved dørterskelen. Dermed manglet følgelig badet gulvmembran som oppfyller kravene i TEK 10». Nemnda legger dette til grunn.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Nemnda bemerker for ordens skyld at den ikke kan se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda tiltrer.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet kom etter en samlet vurdering til at prisavslaget passende kan settes til kr 165 000 etter at det var gjort fradrag for standardheving og forlenget levetid for baderommet. Nemnda tiltrer sekretariatets utmåling av prisavslaget og begrunnelsen for denne.

Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 165 000. I beløpet skal det gjøres fradrag for kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Nemnda legger til grunn at kjøper har tegnet boligkjøperforsikring, jf. kjøpsavtalen punkt 2 hvor det er krysset av for at kjøper ønsker Boligkjøperpakken. Kjøpers krav om erstatning for påløpte advokatutgifter tas ikke til følge, da slike kostnader anses dekket av boligkjøperforsikringen.

Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas til følge, jf. forsinkelsesrentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).