

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-527

26.5.2025

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

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

Feil ved bad – uenighet om utbedringskostnader – utmåling – avhl. § 4-12.

En leilighet fra 1975 ble solgt for kr 3,85 mill. og overtatt av kjøper den 4.9.22. Boligen ble markedsført med et «romslig og pent flislagt baderom». I tilstandsrapporten var det opplyst at badet var modernisert i 2013, og at det holdt en normal god og funksjonell standard. Badets bygningsdeler ble hovedsakelig gitt TG 1. I selgers egenerklæring var det likevel opplyst «Ved kjøp ble det meldt om noe fukt på badet, men dette er ikke noe vi har lagt merke til». Etter overtakelsen oppdaget kjøper en rekke avvik ved boligens bad. Foretaket erkjente mangelsansvar, men partene var uenige om størrelsen på kjøpers prisavslag, herunder hvilken utbedringsmetode som skulle legges til grunn. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnader, takstutgifter, og krav om erstatning for sakskostnader.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av feil ved bad, jf. avhl. § 4-12. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet oppført i 1975.

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

Standard:

(...)

Bad/Wc/Vaskerom

Her har du et romslig og pent flislagt baderom med varme i gulv og downlights i himling samt opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredningen består av servantskap og høyskap med glatte, høyglans fronter med heldekkende servant. Det er speil på vegg over servant samt innkassing med downlights. Utover dette har du veggmontert klosett, dusjhjørne med svingdører og regnfall/ takdusj.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Beskrivelse av eiendommen:

(...)

Flislagt baderom opplyst å være totalt modernisert i 2013 (i henhold til tidligere prospekt). Baderommet holder en normalt god og funksjonell standard.

(...)

Badets bygningsdeler ble i hovedsak gitt TG 1 (overflater vegger/himling, sluk, membran og tettesjikt, sanitærutstyr og innredning, ventilasjon). Overflater gulv ble gitt lys TG 2, og det ble opplyst om noe mangelfulle fallforhold. Fukt i tilliggende konstruksjoner ble gitt TG 0, og det var

utført hulltaking i tilstøtende rom uten unormale funn.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2016. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader var det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

Ved kjøp ble det meldt om noe fukt på badet, men dette er ikke noe vi har lagt merke til.

På spørsmål om det var utført arbeid på bad/våtrom ble det krysset av for «nei». På spørsmål om det hadde vært tilbakeslag av avløpsvann e.l. var det krysset av for «nei».

Boligen ble solgt for kr 3 850 000 ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 4.9.22.

Etter overtakelsen har kjøper avdekket negative avvik ved badet, bl.a. løse fliser på gulv, utilstrekkelig fall mot sluk, og lekkasjesikring av sisternen. Som dokumentasjon for kravet har kjøper innhentet en befaringsrapport fra entreprenør K datert 24.10.22 og fra takstfirma S datert 30.1.24. Videre har kjøper vedlagt et notat fra takstfirma S av 3.12.24, hvor foretakets rapport fra takstfirma B ble kommentert. Foretaket har på sin side innhentet en befaringsrapport fra takstfirma B datert 31.10.23.

Entreprenør K oppga bl.a. følgende i sin rapport av 24.10.22:

Løse gulvfliser og oppsprekking av flisfug. Ved visuell besiktigelse kan man se at fuger på gulvfliser har sprukket opp og at enkelte gulvfliser har begynt å slippe underlaget. Årsaken til dette skyldes fuktopptrekk i påstøp under gulvfliser. Baderomsgulvet er bygget med en banemembran i bunn og påstøp med gulvflis over. Når det blir dusjet rett på gulvet vil påstøp trekke til seg fuktighet og dette har medført til at flisene over tid har løsnet ifra limet enkelte steder grunnet konstant fuktig betong. Det er ikke avdekket noen feil og mangler med utførelsen av baderomsgulvet på besiktigelsen.

(...)

Utifra visuell besiktigelse kan man se at det ligger membran i bunnen av påstøp og under klemring i sluk. Det er ikke avdekket noen feil med utførelsen av selve baderomsgulvet, men det er ingen forhøyet terskel inn til bad, noe som kan medføre til at ved en eventuell tilstopping av sluk vil vann kunne renne ut av døråpningen på badet og medføre til skader på tilstøtende rom.

I rapport fra takstfirma S av 30.1.24 fremgikk følgende:

Konklusjon:

Badet er ikke forskriftsmessig bygget, og arbeidet er ikke fagmessig utført. Baderommet har ikke forskriftsmessig fallforhold etter krav i TEK 10. Etter vårt skjønn kan ikke arbeid på baderommet være utført av personell med fagkompetanse. Denne påstanden underbygges av hvordan arbeidet er utført, fliser har manglende vedheft til underlaget og avslutninger på fliser mot hjørner og ned mot gulv følger ikke fagmessig praksis ved flislegging, terskelløsningen er ikke sikker i forhold til eventuell lekkasje på gulv, dørkarm og lister er ikke fagmessig utført i område ved dør. Det er i tilstandsrapport opplyst om at det ikke er tilfredsstillende høyde mellom sluk og flis ved dør. Uavhengig av dette, skal ikke vann trekke ut av dusjen ved bruk, slik som eier av leiligheten opplyser. Baderommet er ikke i den stand en kan forvente seg på bakgrunn av den dokumentasjon som forelå ved slag av leiligheten.

Takstfirma S estimerte utbedringskostnader på til sammen kr 333 494.

Takstfirma B oppga bl.a. følgende i sin rapport av 31.10.23:

Konklusjon:

Årsaken til oppsprekking mellom fliser kan virke å være svakheter ved utførelsen da det også registreres bom i flisene (løse fliser). Normalt kan sprukne fuger og fliser med bom utbedres ved å løsne flisene og lime disse på nytt, samt krafse opp fuger og fuge på nytt. I dette tilfellet virker det ikke som at bruksvann i tilstrekkelig grad ledes til sluk.

Med hensyn til fall anbefales det at alle gulvfliser tas opp og at det monteres nye fliser med korrekt fall etablert i limsjiktet. Løsningsvalget med membran under påstøp bidrar til at tiltaket ikke berøre badets

tettesjikt. Samtidig kan det vurderes etablering av terskel ved dør for bedre lekkasjesikring. Etter TEK 17 §13-15 kan oppkant være 15 mm over gulv. Da det uansett er flere fliser som må utbedres grunnet bom/sprekker antas foreslåtte tiltak å ikke ha vesentlig høyere kostnad enn lokal utbedring.

Takstfirma B estimerte kostnader for en lokal utbedring på kr 61 000 inkl. mva.

Takstfirma S kommenterte rapporten fra takstfirma B i sitt notat av 3.12.24:

Kommentar.

Takstfirma B sin rapport er veldig lite beskrivende i forhold til baderommet som en helhet. I punktet fra deres rapport er det enkle kommentarer, utklipp fra tilsynsrapport, 2 bilder og utklipp fra et byggeforsksblad. Etter vårt skjønn er ikke dette en vurdering, men en oppstilling av informasjon som ikke gir noen konkret informasjon og tilstand. Det blir ikke gjort noen vurdering opp imot relevant teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, TEK 10 – som var gjeldende for tidspunkt for oppføring av baderom. Vi vurderer det til å være en overfladisk beskrivelse med et lavt kostnadsestimat.

Som utbedring av manglende dreneringshull til toalett er det satt av en sum på kr 5 000,- til å etablere drenshull. Takstfirma B tar ikke hensyn til at toalettkasse ikke er fagmessig eller forskriftsmessig bygget. Etter preaksepterte løsninger til § 13-20 annet ledd bokstav e, skal: I våtrom må sisterner og lignende monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Våtrommets vanntette sjikt må dekke gulv og vegger inne i hulrommet og være kontinuerlig med resten av sjiktet for vegg og gulv. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i våtrommet slik at lekkasjen raskt blir synlig. Det er ikke vanntett overflater i toalettkasse, i tillegg er det benyttet organisk materiale som vil bli skadet hvis de utsettes for fukt. Preaksepterte løsninger til § 13-14 sier blant annet at: Materialer må kunne tåle den fuktpåkjenning de kan forventes å bli utsatt for. Det må foreligge tilfredsstillende materialedokumentasjon som angir kritiske verdier for fukt i forhold til mikrobiologisk vekst, avgassing og andre vesentlige egenskaper ved produktet. At et materiale skal kunne tåle fuktpåkjenning innebærer blant annet at det benyttes materialer som tåler fremtidige fuktpåkjenninger. Disse kragene er ikke oppfylt i det aktuelle baderommet. For å oppfylle krav i teknisk forskrift må en forholde seg til preaksepterte løsninger, eller utføre en analyse, dette er beskrevet i TEK 10 kapittel 2. Dersom en velger analyse kan ikke det ferdige resultatet være dårligere enn forskriftskravene. En eventuell analyse må også utføres før baderommet bygges. Da det ikke foreligger dokumentasjon på arbeider på baderom kan en konkludere med at analyse ikke er utført, det ferdige resultatet er uansett dårligere enn krav i TEK 10.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar, og at hele badet måtte bygges opp på nytt slik takstfirma S hadde redegjort for. Kjøper har vist til at den fagkyndige uenigheten ikke knyttet seg til spørsmålet om lokal utbedring, men uenighet rundt hva det rent faktisk ville koste å utbedre badet. Kjøper har anført at rapporten til takstfirma S best representerte de faktiske kostnadene til utbedring.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 333 493, samt krav om takstutgifter på totalt kr 33 712, i tillegg til advokatutgifter.

Forsikringsforetaket har erkjent at det foreligger mangelsansvar. Foretaket har imidlertid anført at kjøper kun hadde krav på prisavslag i tråd med minste nødvendige utbedringskostnad iht. rapport fra takstfirma B. Foretaket utbetalte et prisavslag på kr 50 000 til kjøper, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det var rapporten fra takstfirma B som måtte legges til grunn for utbedringskostnadene, og at foretakets utbetaling til kjøper var korrekt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det er enighet mellom partene om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet feil ved badets utførelse, og tvisten gjelder utmålingen av prisavslaget.

Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Kjøper har anført at badet har et relativt stort oppgraderingsbehov og kostnadsestimatet fra takstfirma S. på kr 333 493 må legges til grunn som minste nødvendig utbedring.

Foretaket mener imidlertid at badet kan utbedres lokalt, og at minste nødvendige utbedring utgjør kr 61 000 iht. til vedlagt rapport fra takstfirma B. Slik saken er forelagt oss legger vi også til grunn at entreprenør K mener at badetromsgulvet kan utbedres lokalt.

Det foreligger således en klar fagkyndig uenighet vedr. nødvendig utbedringsmetode og kostnad.

Det klare utgangspunktet i retts- og nemndspraksis er at rimeligste forsvarlige utbedringsmetode skal legges til grunn, selv om den rimeligste metoden ikke alltid fremstår som den optimale, se bl.a. FinKN 2012-297, FinKN 2016-076 og FinKN 2017-637 og LG-2010-157037. Det er videre kjøper som har bevisbyrden for kravets størrelse, jf. bl.a. FinKN 2015-020.

Vi viser i denne sammenheng til at verken sekretariatet eller nemnda har byggeteknisk kompetanse og for oss fremstår de vedlagte rapportene som like troverdige. Med tanke på at både takstfirma B. og entreprenør K har beskrevet en mulig lokal utbedring av baderomsgulvet og/eller sisternen, må vi også legge dette til grunn i vår vurdering. Hvorvidt en slik utbedring likevel ikke kan anses som tilfredsstillende etter at konstruksjonen er åpnet, er kjøpers tvilsrisiko, jf. FinKN 2016-293. Vi kan heller ikke se at notatet fra takstfirma S. (3.12.24) rokker ved dette utgangspunktet. Når det gjelder kjøpers anførsel om at ingen aktuelle tilbydere faktisk vil utbedre badet lokalt – er ikke denne påstanden dokumentert for oss, herunder kan vi ikke se at kjøper motsetningsvis har innhentet noen konkrete pristilbud hvor beskrivelsen til takstfirma S. blir lagt til grunn som minste forsvarlig utbedring.

Vi har etter en konkret vurdering kommet til at minste nødvendig utbedring av badet utgjør kr 61 000 iht. vedlagt rapport fra takstfirma B.

Nemnda er enig i dette. Det rettslige utgangspunktet er at det ved utmålingen av prisavslaget skal tas utgangspunkt i den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, og det er kjøper som har bevisbyrden for kravets størrelse. Slik saken er opplyst, finner nemnda det sannsynliggjort at utbedringen skissert i takstfirma Bs rapport til kr 61 000 er en forsvarlig utbedringsmetode i denne saken. Det fremgår av rapporten at utbedringsarbeidene omhandler å fjerne og legge nye gulvfliser med riktig fallforhold samt etablere drenshull på innebygget sisterne. I prisavslaget skal det gjøres fradrag for kjøpers lovpålagte egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd. Prisavslaget settes etter dette til kr 50 000, etter at det er gjort et marginalt standardhevingsfradrag knyttet til gulvflisene. Dette beløpet samsvarer for øvrig med beløpet som allerede er utbetalt til kjøper fra foretaket.

Kjøper har tegnet boligkjøperforsikring, og nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse for ikke å tilkjenne erstatning for verken takst- eller advokatutgifter. Kjøpers krav om erstatning for utgifter til takstrapporter og advokatbistand tas altså ikke til følge.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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