

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-580

4.6.2025

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

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

Lekkasje fra 23 år gammelt bad – TG 1 og TG 2 – betydning av alder/forventet levetid – avhl. § 3-2

En enebolig fra 1960 ble solgt for kr 4,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.5.23. Boligens bad ble vurdert i tilstandsrapporten, og badets bygningsdeler ble både gitt TG 1 og TG 2. I selgers egenerklæring var det opplyst at badet var totalrenovert i 2000. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at badet var utett, og kjøper anførte at forholdet var upåregnelig. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at badet var over 20 år gammelt ved salget og at det var gitt konkrete risikoopplysninger. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 546 000, i tillegg til krav om erstatning for egenandel kr 4 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Telemark oppført i 1960.

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

Meget innholdsrik og romslig enebolig perfekt for barnefamilie

I tilstandsrapporten fremgikk det følgende om eiendommens bad:

2.ETASJE>BAD

Generell

Bad i 2.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med armatur, innmurt badekar med fliser og dusjnisje med glassvegger.

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Sluk har etablert to sluk. Sluk i PVC. Gulv er flatt.

Årstall: 2000. Kilde: Eier

Overflater vegger og himling – TG 1

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater Malt panel i himlinger med falske bjelker.

Årstall: 2000. Kilde: Eier

Overflater gulv – mørk TG 2

Gulvflater tekket med fliser. Gulv er flatt. Mindre fall til sluk i dusjnisje. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv er flatt på utsiden av dusjnisje.

Bad fungerer slik det fremstår idag. Flomkant etablert og eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt – lys TG 2

Bad har etablert to sluk. Sluk i plast/PVC. Ett sluk etablert under innmurt badekar. Membran består av smøremembran under fliser på betong. Ukjent type membran.

[Bilde] Sluk i dusjnisje.

[Bilde] Sluk under badekar.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG 2 settes på grunn av alder på membran/begrenset videre levetid.

Tiltak

- 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.

Ønskes bad brukt videre til dusjing anbefales etablering av tett dusjkabinett.

(...)

Tilliggende konstruksjoner våtrom – TG 1

Ved bruk av fuktmåler i vegg ble ingen unormale fuktverdier målt i vegg. Det ble også foretatt fuktmålinger på bad ved bruk av fuktindikator. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

Selger svarte på følgende spørsmål i egenerklæringsskjemaet:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Nei

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Firmanavn: Flisleggerfirma B.

Redegjør for hva som er gjort og når: Bygd nytt bad fra bunnen ca år 2000

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja

Hvis ja, beskrivelse: I forbindelse med oppbygging av nytt bad ca år 2000.

Boligen ble solgt for kr 4,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.5.23, og overtatt av kjøper den 1.10.23.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at badet i andre etasje ikke var tett. Det ble innhentet skaderapport fra If Skadeforsikring:

Skadeårsak

Utett våtrom

Ft forteller om vann som drypte fra himling på kjøkken 1 etg under bad 2 etg ved bruk av dusj på bad. basert på bilder fremvist av mengde vann som er kommet ned så er mest sannsynlige årsak til lekkasje en form for brudd/lekkasje på rørdel/skjøt eller kobling avløp tilknyttet dusj på bad 2 etg. Det er også mulig at det kan være utett våtrom ved sluk i dusj, men basert på mengde vann som kom imellom så er det mindre

sannsynlig. rør er fra byggeår 1980, bad 2 etg er fra en gang på tidlig 2000 tallet.

(...)

Himling kjøkken 1 etg må åpnes for å finne eksakt årsak.

Oppdatering etter åpning av himling kjøkken: Her viser det seg at årsak til lekkasje er utett våtrom. Dette har pågått over tid - minimum 5 år trolig lenger basert på tilstand til bjelkelag og sponplater rundt sluk til bad. Årsak til utett våtrom ser ut til å være defekt membran i området rundt sluk. Ved stresstest av sluk etter åpning så lekker det vann ut i etg skille rundt sluk til bad. (stresstest er utført ved å tette sluk på bad og fylle det med vann for å teste om membran/tettesjikt er tett)

(...)

Er det nyoppstått skade eller har skaden utviklet seg over tid? I så fall hvor lenge?

(...)

Det viser seg og være utett våtrom som er årsak til lekkasjen, årsak til utett våtrom er utettheter mellom tettesjikt/membran og sluk på bad. Det avdekkes mye mugg, svelleskader i spon og råteskader i bjelkelag i området rundt sluk i etg skille. Dette indikerer/forteller at lekkasje har pågått over lengre tid- basert på grad av råte vil jeg anslå minimum 5 år utviklingstid, men trolig kan dette ha utviklet seg over lenger tid enn 5 år da dette er en lekkasje som kun oppstår når sluk ikke klarer og holde unna. Det vil da være de ganger hvor sluk er tett/delvis tett eller blir tilført mer vann enn det er konstruert for å holde unna.

Senere ble det innhentet skaderapport fra takstfirma N, der det nærmere årsaksforholdet ble vurdert:

Registrerte forhold:

Det er registrert at badet i 2 etasje ikke holder tett, dette har ført til fuktskader i selve undergulvet på badet og underforeliggende himling og vegg på kjøkkenet

Årsak:

Da badet ble oppført/oppgradert i ca. år 2000 ble det brukt slukmansjett for smøremembran men ikke på gulvet. Hvor det var et slags belegg og overgangen mellom de forskjellige produktene er feilen, det er da i denne overgangen vannet har funnet veien ned til underforeliggende kjøkken.

Anbefalte tiltak:

Selve fuktskaden som ble registrert på kjøkkenet (himling og vegg), det vil si selve følgeskaden har nye eiere fått utbetalt et kontantoppgjør for.

For å utbedre selve årsaken (lekkasje i området rundt gulvsluket), så må badet strippes ned til konstruksjon (vegger og gulv). Videre tilbakeføres på tilsvarende måte, men da med en membran som er sammenhengende (gulv, sluk og vegger). Da vil det ikke være noen svakheter i overgangen ol.

(...)

1.3 Vurdering av svikt mot referansenivå:

Boligen/badet virker til å være oppført etter tidens byggeskikk og med materialer som var vanlig å benytte på den tiden Boligen/badet ble oppført. Utenom at det er gjort feil valg ang. hvordan selve membranløsningen er utført

(...)

Da badet ble oppført/oppgradert i ca. år 2000 ble det brukt slukmansjett for smøremembran men ikke på gulvet. Hvor det var et slags belegg og overgangen mellom de forskjellige produktene er feilen, det er da i denne overgangen vannet har funnet veien ned til underforeliggende kjøkken.

(...)

Bilde som viser at lekkasjen har pågått en god stund (3-5 år), hvor det er store fuktskader på selve konstruksjonen og undergulvet.

Kjøper har innhentet tilbud for totalreovering av badet fra rørlegger R, på kr 546 000. Tilbudet inkluderte alt av nødvendige arbeider, herunder elektriker-, rørlegger-, flislegger- og

snekkerarbeid.

Kjøper har anført at boligen hadde en mangel etter avhl. § 3-2. Kjøper har i hovedsak vist til at forholdet var et upåregnelig avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, hensyntatt det samlede opplysningsbildet. Det ble særlig vist til opplysninger om at det ikke var nødvendig å foreta umiddelbare tiltak på badet, og at det var avdekket en pågående lekkasje som skyldtes ufagmessige løsninger.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 546 000, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) på kr 4 000, samt krav om forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til risikoopplysningene som ble gitt om badet i salgsdokumentasjonen. Det ble særlig fremholdt at kjøper uansett måtte forvente en betydelig oppgradering av badet, bl.a. ettersom det ble anbefalt å sette inn nytt dusjkabinett før videre bruk. Det ble også vist til at gulvfall var opplyst ufagmessig ved salget, og at badet var i det helt øverste sjiktet av forventet levetid for bad.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2, jf. bl.a. FinKN 2024-152

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet utett bad, som var opplyst totalrenovert i 2000, jf. avhl. § 3-2. Sekretariatet fremholdt følgende ved sin vurdering av saken:

Sekretariatet er enige med foretaket om at risiko var markert i det samlede opplysningsbildet. I den forbindelse bemerker vi at særlig badets alder er av betydning. Det følger av langvarig nemndspraksis at kjøpers rimelige forventning til eiendommen i stor grad styres av alder, se bl.a. FinKN 2024-631 og FinKN 2021-647. I sistnevnte oppsummerte nemnda den rettslige betydningen av eiendommens alder som at desto eldre eiendommen er, desto mer påregnelig er det med feil. Dette rettslige utgangspunktet gjelder også for fastsettelsen av kjøpers rimelige forventning til konkrete bygningsdeler eller spesifikke funksjoner ved eiendommen.

I den forbindelse påpeker vi at badet var opplyst å være fra 2000. Kjøper måtte derfor med rimelighet forvente at det ville oppstå utbedringsbehov ved badet som følge av slitasje og elde, også utover det som var konkret opplyst om gjennom takstrappport og øvrig salgsdokumentasjon. I tillegg til dette var det gitt risikoopplysninger om badet gjennom takstrappporten, der membran, sluk og tettesjikt var vurdert til lys TG 2, bl.a. grunnet badets alder. Takstmann presiserte i klartekst at mer enn halvparten av forventet brukstid var passert på membranløsningen.

Det var derfor gitt forholdsvis klare risikoopplysninger gjennom takstrappporten, i tillegg til at badet var av en slik alder at renovering innen nær fremtid også ligger innenfor det påregnelige. Etter vårt skjønn må derfor utgangspunktet være at kjøper måtte akseptere forholdsvis betydelige utbedringsbehov ved badet.

Nemnda er enig i dette, og tilføyer at det i tilstandsrapporten også fremgikk under «Tiltak» at «ønskes bad brukt til videre dusjing anbefales etablering av tett dusjkabinett».

Sekretariatet kom etter en nyansert drøftelse til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, særlig fordi det var en pågående lekkasje, samt at det var gjort feil ved membranløsningen. Nemnda har for sin del kommet til motsatt konklusjon, men understreker at den har funnet saken vanskelig og at den utgjør et grensetilfelle.

Nemnda har ved vurderingen sett hen til lovens forarbeider. I forarbeidene til lovendringen i avhl. § 3-2, som trådte i kraft 1.1.22, heter det følgende (Prop. 44 L (2018-19) s. 85, i kommentarene til § 3-2):

Det abstrakte mangelsbegrepet i første ledd legger opp til en konkret helhetsvurdering. Formuleringen «mellom anna» gjør det klart at momentene som er nevnt, ikke utgjør noen uttømmende opplisting av relevante momenter. Et sentralt poeng er at den som kjøper en brukt bolig, normalt ikke kan forvente at boligen er i perfekt stand. Etter omstendighetene kan kjøperen til og med måtte finne seg i nokså betydelige feil og svakheter, se mer generelt om dette i punkt 9.2. Som angitt i bestemmelsen vil eiendommens «alder» gjennomgående være et viktig moment i vurderingen. Er en bolig gammel, tilsier det isolert sett at det må forventes en del skader og svakheter som følge av slitasje. Motsatt vil det at boligen er ny, regelmessig medføre at kjøperen kan stille nokså høye krav. Momentet om eiendommens alder må imidlertid ses i nær sammenheng med kriteriet «synlege tilstand». Hvis en gammel bolig er godt vedlikeholdt eller i det ytre fremstår som mer eller mindre ny, vil kjøperen med rette kunne forvente mer av boligen – og omvendt. Det må likevel holdes fast ved at det knytter seg en generell risiko for feil ved gamle bygninger, uavhengig av vedlikehold. Samtidig må eiendommens synlige tilstand ses i sammenheng med det som er avtalt, og markedsføringen av boligen. Det må – som ellers – ses bort fra typiske salgsuttrykk, men er boligen omtalt som «så god som ny», «totalrenovert» eller lignende, vil det kunne styrke kjøperens berettigede forventninger så lenge beskrivelsene gjenspeiles i bygningens synlige tilstand.

Som det fremgår, kan kjøperen av en brukt bolig etter omstendighetene måtte finne seg i nokså betydelige feil og svakheter uten at det foreligger en mangel.

I vår sak var badet 23 år gammelt ved salget, noe som tilsier at det heftet en generell risiko for feil og mangler ved badet. Da det samtidig var gitt konkrete risikoopplysninger om de relevante bygningsdelene og anbefalt å sette inn dusjkabinett dersom badet skulle brukes til dusjing fremover, er nemnda kommet til at det avdekkede forholdet ikke avviker fra det kjøper med rimelighet kunne forvente ut fra det samlede opplysningsbildet ved salget. Dette gjelder selv om det var en pågående lekkasje/utetthet, samt at det var gjort feil ved membranløsningen da den ble etablert i 2000. Nemnda bemerker for ordens skyld at den ikke kan se at det er noe å utsette på tilstandsrapporten saken, herunder at takstmannen ikke fant fukt ved hulltakingen.

Slik nemnda ser det, er FinKN 2024-152, FinKN 2023-155 og FinKN 2016-194, som det er vist til i sekretariatets drøftelse, ikke direkte sammenlignbare med den foreliggende saken.

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

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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