

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-593

10.6.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Feil ved 16 år gammelt bad – TG 1 og TG 2 – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-2 og 3-8.

En leilighet fra 1940 ble solgt for kr 4,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.3.24. Det ble opplyst ved salget at det var foretatt «total oppussing» av badet av faglærte i 2008. Selger opplyste hvilket firma som utførte arbeidene i egenerklæringen, og svarte «Ja, sannsynligvis. Vet ikke» på spørsmål om det forelå dokumentasjon for arbeidet. I tilstandsrapporten ble flere av bygningsdelene i boligens bad gitt TG 1. Punktene «Membran, tettesjikt og overgang til sluk» og «Avløpsrør» ble gitt TG 2 grunnet alder. Det ble påpekt at tettesjikt hadde en usikker restlevetid, og at avløpsrørens brukstid var passert, og burde fornyes. Hulltaking var ikke foretatt ettersom badets vegger var av mur/betong (TG IU). Etter overtakelsen oppdaget kjøper en lekkasje fra badet. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at det var gitt uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til badets alder og at det var gitt konkrete risikoopplysninger ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 191 875, takstkostnader kr 13 400.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av utett bad, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet sentralt på Østlandet oppført i 1940.

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

Pen, velholdt 2(3)-roms hjørne-/endeleilighet med usjenert vestvendt balkong.

I tilstandsrapporten var eiendommens bad vurdert:

Våtrom – Bad

Bad fra 2008 i følge eiers opplysning.

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.

Nedsenket himling med downlights.

Vegghengt servantinnredning med skuffer.

Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.

Speilskap med overlys.

Dusjhjørne med dører.

Vegghengt dusjarmatur.

Vegghengt toalett.

Vannrør av kobber.

Synlige avløpsrør av plast.

Naturlig avtrekksventil i himling.

Opplegg for vaskemaskin.

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

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det

TG 2

(...)

Vannrør: Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Vannrør bør fornyes.

Sanitærutstyr / innredning: Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages. Servant har sprek/riss i porselen. Servant bør skiftes ut.

Overflater vegger: Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Avløpsrør (ink. sluk): Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Avløpsrør bør fornyes.

TG IU Fukt i tilleggende konstruksjoner

Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk bl.a. følgende:

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

Svar: Nei

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Svar: Ja, kun faglært

Firmanavn: Håndverkerfirma N

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Total oppussing av baderom, som ble utført i 2008.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Firmanavn: Håndverkerfirma N

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Dette arbeidet ble utført forskriftsmessig av håndverkerfirma N, og ble utført i 2008, i forbindelse med total oppussing av baderom.

2.2. Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Svar: Ja

Kommentar: Ja, sannsynligvis. Vet ikke. Dette er 20 år siden.

Boligen ble solgt for kr 4,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.3.24, og overtatt av kjøper den 13.5.24.

Omtrent 3 måneder etter overtakelsen ble kjøper gjort oppmerksom på drypplekkasje fra eiendommens bad til naboenhhet i underliggende etasje.

Kjøper innhentet skaderapport fra takstfirma T, hvor det bl.a. fremgikk følgende:

SKADE BESKRIVELSE

Det observeres drypping fra taket i badet under hovedbadet når toalettet på hovedbadet benyttes over tid. Dryppingen avtar gradvis etter at toalettbruken opphører, men det tar lang tid før dryppingen stopper helt. Når toalettet ikke er i bruk, forekommer det ikke drypping. En trykktest gjort 06.09.2024, har også konkludert med utett membran.

KONKLUSJON

Basert på inspeksjonsfunnene og informasjonen om renoveringen av badet i 2008, er det en klar årsakssammenheng mellom utettheter i membranen og de nåværende lekkasjene. Under renoveringen ble sluket støpt inn i taket uten tilstrekkelig tilgang eller mulighet for inspeksjon, noe som har gjort det vanskelig å oppdage og utbedre eventuelle feil. Når toalettet på hovedbadet skylles ned, forsterkes problemet, og drypp fra taket under øker i hyppighet, med intervaller mellom ett og ti minutter. Trykktesting bekrefter også lekkasjen, da farget vann kommer gjennom taket. Dette viser at membranens utettheter fra den tidligere renoveringen er den sannsynlige årsaken til dagens vannlekkasjer.

SATRYKKTST

En inspeksjon har funnet vannlekkasje under et gammelt slukrør som er dødt og ikke tilkoblet noe annet rør. Hovedsluket og membranen rundt ser bra ut, men ved trykktesting ble det etter ni minutter oppdaget lekkasje med farget vann, noe som indikerer en utett membran et sted i badegulvet. Årsaken til vannlekkasjen spores tilbake til et utett bad fra 2008.

(...)

ANDRE VURDERINGER

Det er to lekkasjepunkter i badet.

- Utett membran
- Lekkasje i soil ved WC.

I rapporten ble utbedringskostnader estimert til kr 191 875. Kjøper har fremlagt faktura for skaderapporten på kr 13 400. Videre har kjøper også fremlagt uttalelse fra rørleggerfirma R:

Rapport om lekkasje

Vår konklusjon etter å ha revet badet er at lekkasjen sannsynligvis skyldes flere små hull i membranen. Vannet samlet seg og dryppet fra et eldre, ubenyttet sluk, og videre ned til naboen.

Ifølge foretaket har selger gitt følgende forklaring:

Denne lekkasjen er totalt ukjent for meg. Jeg har ikke noe å tilføye utover det som fremkommer i salgsoppgave, tilstandsrapport og egenerklæring.

Kjøper har anført at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2. Kjøper har vist til opplysningsbildet ved salget, og fremholdt at badets tilstand ikke var i samsvar med disse opplysningene. Kjøper har anført at lekkasjen fra badet måtte ha vært til stede allerede før overtakelsen. I tillegg ga selger uriktige opplysninger på spørsmål i egenerklæringen om dokumentasjon på badet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 191 875, samt krav om takstutgifter på kr 13 400.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, jf. 3-1. Foretaket har i hovedsak vist til risikoopplysninger i tilstandsrapporten om badets tetthet. Det ble særlig vist til våtrommets alder, samt at membran og tettesjikt ble vurdert til TG 2 i tilstandsrapporten. For øvrig har foretaket fremholdt at det ikke ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, jf. 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, og viste i hovedsak til badets alder og risikoopplysningene ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke forelå mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det er bl.a. vist til følgende:

Etter vårt skjønn er det samlet gitt forholdsvis sterke risikoopplysninger om badet, slik at utettheter på badet etter overtakelsen ikke kan anses for å være upåregnelig.

Påregneligheten av forholdet illustreres særlig ved å holde risikoopplysningene opp mot det kjøper opplevde etter overtakelse, herunder et utett bad som følge av utett membran/tettesjikt. Dette svarer i stor grad til det som var forespeilet ved badet, herunder at oppgraderinger på bygningsdeler som sikret badets tetthet måtte påregnes. Hensyntatt også badets alder, finner vi derfor at forholdet er innenfor det kjøper måtte akseptere ved kjøpet. At lekkasjen delvis oppsto som følge av utett soillør, finner vi også ligger innenfor det påregnelige. Vi viser til at også avløpsrør var vurdert til TG 2.

Kjøper har inngitt nemndsansmodning. Det er gjort gjeldende at skaden har vært eksisterende ved overtakelse, og at det av denne grunn ikke svarer til hva kjøper kunne forvente.

Nemnda finner etter en samlet vurdering å kunne tiltre sekretariatets konklusjon. Nemnda har merket seg innsigelsene i kjøpers nemndsansmodning, men sett hen til de risikoopplysninger som ble gitt om membran/tettesjikt ved salget kan ikke avviket anses å være en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-8. Nemnda tilføyer at sekretariatets henvisning til FinKN 2024-39 er feil, korrekt sak er FinKN 2024-34.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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