

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-652

19.6.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Feil ved baderom – sprekker i fliser – faglært egeninnsats – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En leilighet fra 1893 ble solgt «som den er» for kr 4,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 31.5.21. Boligen ble markedsført med et «Lekkert og innbydende baderom totalrenovert i 2019». Badet var gitt TG 1 i boligens tilstandsrapport. I selgers egenerklæring var det opplyst at selger selv, som utdannet rørlegger, hadde renovert badet i 2019. Videre var det opplyst om feil ved badet i form av «Sprekker i fliser på vegger og gulv». Etter overtakelsen reklamerte kjøper over håndverksfeil ved badets fuger. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en vesentlig mangel, og at selger i alle tilfeller hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at skadens omfang ikke var tilstrekkelig dokumentert, og at det var dokumentert at arbeidet var utført av faglært. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 180 000, krav om erstatning for advokatkostnader kr 4 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle saken omhandler en 3-roms leilighet oppført i 1893.

I salgsoppgaven fremgikk følgende:

Bad og WC | Lekkert og innbydende baderom totalrenovert i 2019. Noe av arbeidet som har blitt gjort er blant annet ny membran, fliser, varmekabler, rør-i-rør system, Purus line sluk og ny elektrisk installasjon. Baderommet er helfliset og inneholder dusj med glassdører fra Hansgrohe, vegghengt toalett fra Duravit, baderomsinnredning, speil fra Vikingbad og blande batteri fra Hansgrohe.

Badet ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Det ble bl.a. opplyst at badet var «totalt oppusset» i regi av eier, og at alt av arbeider var utført av fagfolk som egeninnsats.

I egenerklæringsskjemaet oppga selger å ha kjøpt boligen i 2015. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

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

Svar: Ja

Kommentar: Spreker i fliser på vegger og gulv

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

Svar: Ja, kun faglært

Firmanavn: Jeg er utdannet rørlegger

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Bad var totalt renoverert i 2019, ny gulv, vegger og tak (alt er isolert), ny komplet elektrisk installasjon, nytt rør i rør systemet, nytt avløp, avløpet til naboene er lydisolert, nytt membran og fliser, ny innredning toalettet er rimfree og softclose sete, dusj dør 1m og dusj sett er select reindance serien som leverer unik mykt vannstråle, oppvarmet speil med dimlys og servant med to skuffer, elektrisk avtrekksvifte pax, ny dør

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Firmanavn: Jeg har nødvendige utdannelse og sertifikater til å utføre våtroms arbeid.

2.2. Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Svar: Ja

Kommentar: Alt arbeid utført av fag folk

Leiligheten ble solgt «som den er» for kr 4 300 000 ved kjøpekontrakt datert 31.5.21.

Den 8.5.23 reklamerte kjøper over:

Håndverkerfeil i forbindelse med renovering av baderom. Der det skulle vært bevegelsesfuger er det fuget med vanlig sementbasert fugemasse, som gjør at fugen er helt hard. Fugen var bare pyntet med veldig tynn silikon utenpå. Anbefaling fra murmester er å utbedre dette for å forhindre redusert levetid på badet.

Det ble fremlagt to uttalelser fra murmester H:

Stedlige forhold:

Badet til kjøper var fullt rehabilitert i 2019-20. Dette var utført i regi av forrige eier.

Gulv og vegger var utført med fliser format 600 x 600 mm på både gulv og vegg.

Jeg ble kontaktet for å se på en sprekk langs gulvet under servantskap. Til synelatende var det silikonfugen som slapp vekselvis nede på gulv og i øvre kant mot veggflis. Omfanget var over 2 fliser, altså ca 1200 mm.

Faglige vurderinger:

En elastisk fuge, som skal etableres i overgang gulv/vegg og i hjørner mellom vegger, skal fungere slik at den tar opp spenninger/bevegelser. Dette er viktigst mellom gulv og vegg, da faren for spenninger er størst i gulvet med varme i.

Her var gulvflis lagt først, og så veggflis satt ned mot gulvflis, med normal avstand ca 3 mm. Videre skal disse fugene være fri for lim og fugemasse, slik at konstruksjonene har mulighet til å ta opp bevegelse. Det skal da benyttes elastisk fugestoff for å tette disse fugene.

I dette tilfelle var det som skulle være bevegelsesfuger, fuget med vanlig sementbasert fugemasse, som gjør at fugen er helt hard. Fugen var bare pyntet med veldig tynn silikon utenpå.

Mulig resultat av dette:

Mulig resultat av dette kan være at flisebelegget på gulvet slår kryl på seg og løsner, da det ikke er bevegelsesmulighet ut sideveis.

Min anbefaling er at dette ordnes opp i, da gulvets beskaffenhet i dag, kan gi en redusert levetid på badet.

(...)

Å reparere denne fugen rundt gulvet, er mulig, men det bør da utføres av den, eller Det firma som har utført arbeidet i sin tid.

Skal andre utføre arbeidet, vil de automatisk måtte overta ansvaret for badet, og det er det ingen som vil. Ergo så må badet utføres på ny, i sin helhet. (...)

Estimert pris for disse arbeidene er da i størrelsesorden kr. 180 000,00 inkl. mva.

Foretaket innhentet en uttalelse fra rørleggerfirma M:

Det er avdekket riss i enkelte veggfliser, slike riss kan indikere på skader i bakenforliggende sjikt, men riss kan også oppstå av andre årsaker, slik som for eksempel bevegelser i bygget. Det bemerkes at de avdekkede

rissene ligger omtrent samme sted i badet «på linje» som en forlengelse av ytterveggen bak kjøkkeninnredningen, men vi kan ikke se noen klar årsak til dette. At det avdekkes riss i badet er derfor ikke ensbetydende med at badet er utett. Det er tvert imot ikke avdekket spor etter fukt ved orienterende fuktmålinger.

At det er strekk i fugen på gulvet indikerer bevegelse etter at fugen opprinnelig ble montert. Slik bevegelse kan være etter mangelfull komprimering dersom gulvet ligger på grunnen, eller kan indikere råte eller svikt i bjelkelaget dersom det er tilfarergulv, eller trebjelkelag over krypkjeller/blindkjeller. Eksakt oppbygging av gulvet er ikke sikkert kartlagt av oss.

Vi kan ikke se at rissdannelse i vegger er grunn nok til å vrake et bad. Dette fordi rissene kan ha andre årsaker enn fukt/skade, samt at membransjikt i bad normalt sett er noe fleksibelt slik at rissdannelse ikke er ensbetydende med utett bad. Foruten strekke i fugen og omtalte riss er det ikke avdekket feil eller skader i badet.

I kommentar til foretaket har selger bl.a. uttalt:

Jeg blitt kontaktet angående fuge av kjøper noe måneder siden. Dette er en bagatell kosmetikk sak, det var sånn siden det blir fuget. Det kan ikke fore til at bade få kortere liv det er vel overdrevet. Kjøper spurte om hvor han kan fortake likt silikon masse for å pynte fuge under vask han fikk svar. Jeg har ikke hørt noe ifra han etter det så regnet jeg med at han har pyntet det.

[...]

Jeg har sett og deltatt i byggeprosessen og bekrefter at det er bygget slik som jeg beskriver det over. Jeg har utdannelse i bygg og anlegg og i tillegg svennebrev som rørlegger og studerte på X tekniske fagskole. Med min 25år erfaring i faget jeg mener at badet er bygget opp riktig og det skal holde mange år til.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at selger misligholdt opplysningsplikten om at det var benyttet murfuge på baderommet, det var gitt uriktige opplysninger om faglært egeninnsats, og det samlede avviket var vesentlig. Kjøper anførte at opplysningen om sprekker ikke kunne gjøre det påregnelig med større utbedringsarbeider.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 180 000, krav om erstatning for advokatkostnader, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12, 4-14, fal. § 21-2, og rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Foretaket viste til at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, og at det heller ikke var påvist et vesentlig avvik.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over feil ved leilighetens bad, som er opplyst oppført ved selgers faglærte egeninnsats. Det er anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Selger har dokumentert at han er utdannet rørlegger med svennebrev, og nemnda kan ikke se at opplysningene som er gitt i egenerklæringsskjemaet er uriktige, jf. avhl. § 3-8. Selger opplyste ved salget at han hadde utført arbeidene på baderommet, og slik saken er opplyst er det ikke sannsynliggjort at selger var kjent med at utførelsen var feil eller at selger har tilbakeholdt opplysninger om feilaktig utførelse ved salget, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda viser i det videre til følgende fra sekretariatets drøftelse:

Faglærte kan også gjøre feil uten at dette er ensbetydende med at selger har misligholdt opplysningsplikten. Baderommet ble bygget tilbake i 2019 og det har formodningen mot seg at selger bygget et bad til seg selv med viten og vilje om at utførelsen var mindreverdig. Det er heller ikke dokumentert at utførelsen med sementfuge er en så fundamental feil at enhver håndverker «måtte» forstå at dette var en mangelfull løsning.

Nå må det også nevnes at selger lojalt opplyste om at baderommet hadde sprekker i fliser mellom vegger og gulv. Vi er ikke enige med kjøper i at opplysningen må forstås som at dette var utbedret ved renoveringen av baderommet i 2019. Til dette vil vi bemerke at det hadde hatt liten verdi for kjøper å bli opplyst om sprekker i det tidligere baderommet som nå var fullstendig revet og fornyet.

Kjøper måtte dermed ta høyde for at baderommet hadde sprekker på vegger og gulv. Et utbedringsbehov og kostnadene dette medfører må dermed påhvile kjøper i tråd med kjøpsavtalen, jf. avhl. § 3-1. Det må i den anledning nevnes at også kjøpers håndverker peker på at:

Å reparere fugen rundt gulvet, er mulig, men det bør da utføres av den, eller Det firma som har utført arbeidet i sin tid. Skal andre utføre arbeidet, vil de automatisk måtte overta ansvaret for badet, og det er det ingen som vil. Ergo må badet utføres på ny, i sin helhet.

Som nevnt er det kjøpers ansvar i tråd med kjøpsavtalen å ev. sørge for tiltak og kostnader ved å fikse sprekker på baderommet. Fugen det vises til kan følgelig utbedres lokalt, og det er etter vårt syn ikke avgjørende at baderommet ev. må rives for at et firma kan stå ansvarlig for jobben og baderommet som helhet. Ansvaret for baderommet og dets sprekker er etter avtalen kjøpers ansvar og ikke noe som uten videre kan veltes over på selger med den begrunnelse at et firma ikke vil påta seg ansvaret for baderommet som sådan. At det i saksgangen fremlegges bilder av flere sprekker endrer ikke vår vurdering, ref. opplysningene i egenerklæringsskjemaet.

Slik vi ellers forstår begge parter fagkyndige, er det ikke funnet øvrige feil eller utettheter ved baderommet som kan begrunne anførte tiltak. Det er dermed ikke sannsynliggjort avvik som er egnet til å utgjøre en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 2. pkt.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda er følgelig kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Foranlediget av kjøpers anførsler i nemndsansmodningen av 7.4.25, bemerker nemnda at det ikke er sannsynliggjort at badet er utett eller at det for øvrig foreligger feil eller skader ved badet som tilsier at badet må totalrenoveres, jf. rørleggerfirma M.s rapport av 3.10.23.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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