

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-733

1.7.2025

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

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

Feil ved bad – TG 2 og TG 3 – risikoopplysninger – manglende hulltaking – takstansvar/ugyldig tilstandsrapport? – avhl. 3-2, 3-7, 3-8 og 3-10 – forskriften §§ 1-4, 1-5, 2-2 og 2-3.

En leilighet fra 2006 ble solgt for kr 2,8 mill. i juni 2023. I tilstandsrapporten ble badets vegger og himling vurdert til TG 3, og det ble bl.a. opplyst om utette baderomsplater i dusjsonen med «svelling» i en av platene. Ellers fikk overflater gulv og sluk/membran/tettesjikt TG 2 med øvrige risikoopplysninger. Det var ikke foretatt hulltaking ettersom det allerede var påvist avvik. Kjøkken og ventilasjonsanlegg ble gitt TG 2. Etter overtakelsen avdekket kjøper at badet ikke var tett og at det hadde oppstått følgeskader i tilstøtende konstruksjon mot boligens kjøkken. Kjøper oppdaget også at det hadde vært en forsikringssak som følge av lekkasje fra badet i 2017, før selgers eiertid. Videre reklamerte kjøper over feil ved boligens ventilasjonsanlegg. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at tilstandsrapporten ved salget ikke var i tråd med forskrift til avhendingslova. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at forskriften var overholdt og at kjøper dermed måtte anses å være kjent med at badet var utett, jf. avhl. § 3-10. Videre kunne ikke foretaket se at verken lekkasjen, følgeskaden eller ventilasjonsanlegget utgjorde upåregnelige avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning kr 276 968, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av lekkasje fra boligens baderom med følgeskader i tilstøtende rom (kjøkken), og utbedring av boligens ventilasjonsanlegg jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet oppført i 2006.

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

Fin 2-roms leilegheit med enkel tilkomst, god planløsning, stor terrasse & carport

(...)

Kjøkken:

Kjøkkenet ligg i opa, men fint skjerma løysing med stova. Her er det montert lys innreiing med rammefrontar og laminert benkeplate. Innreiinga har integrert steikeomn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjølfryseskåp. Fin plass til spisegruppe ved vindauga.

Kjøkkenet har tilsvarande overflater som stova og varmekablar i golvet.

Bad og våtrom:

Badet er av god storleik og har flislagd golv med varmekablar. Det er montert våtromsplater på veggane og takess i himlinga. Innreiinga består av servant med skåp, høgskåp, spegel med lys, dusjkabinett, wc og opplegg for vaskemaskin.

Duskabinettet er frå 2023. Badet har vindaug.

I tilstandsrapporten utarbeidet av takstmann R. fremgikk følgende:

INNVENDIG

Overflater - TG 1:

Golv med parkett, fliser og belegg. Veggjar med malte slette overflater og malte profilerte plater. Himlingar med malte plater. Innvendige overflater har naturleg elde og bruksslitasje med omsyn til alderen. Ein har ulike krav til innvendige overflater, innvendige overflater må difor vurderast av eventuell kjøpar.

(...)

VÅTROM

Generell:

Det foreligger ikkje dokumentasjon på utføring av våtrommet.

Overflater vegger og himling - TG 3:

Veggjar med baderomsplater og himling med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er glippe i enkelte plateskøyter på baderomsplatene, og registrert svelling i eine baderomsplata.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av baderomsplater i dusjsone må påreknast. Fram til utskiftning av baderomsplater i dusjsone er utført må det framleis nyttast tett dusjkabinett med avløp direkte til sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Overflater Gulv - mørk TG 2:

Flislagt golv med varmekablar i golvet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunna manglande tilkomst til sluk pga. dusjkabinett er det ikkje utført måling av fall til sluk under dusjkabinettet, eller målt høgdeforskjell frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskelen. Golv/synleg membran skal minimum ligge 25 mm over topp slukrist. Frå golvet ved dusjkabinettet til golvet ved dørterskelen er det målt høgdeforskjell på 16 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmare kontroll av fall til sluk, og høgdeforskjell frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskelen er anbefalt.

Sluk, membran og tettesjikt - mørk TG 2:

Plastsluk i golvet i dusjsone.

Membran tettesjikt på golvet og i overgangen golv/vegg, antatt av smøremembran med ukjent utføring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid med omsyn til alder. Klosettet er skrudd i golvet, golvklosett bør festast med lim for å unngå brudd i tettesjiktet. Sluken er ikkje tilstrekkeleg kontrollert grunna manglande tilkomst pga dusjkabinett, nærmare kontroll er difor anbefalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere kontroll av sluken er anbefalt.

Sanitærutstyr og innredning - TG 1:

Klosett, baderomsinnreng med servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon - TG 1:

Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjon og luftespalte i døra for tilluft.

Tilliggende konstruksjoner våtrom - mørk TG 2:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Holtaking for fuktmåling er ikke utført da det allerede er påvist avvik i våtsona.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere kontroll av tilliggende konstruksjon i forbindelse med utbetring av baderomsplater.

Under punktet «Kjøkken» ble overflater og innredning gitt mørk TG 2, og det ble opplyst om naturlig elde og bruksslitasje, samt skade på en skapfront. Avtrekk ble gitt TG 1. Punktet «Ventilasjon» ble gitt TG 2, og det ble opplyst om balansert ventilasjon, men at anlegget hadde oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid, og at normalt vedlikehold var påregnelig.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2019, og hadde bodd i boligen siste 12 måneder. Selger svarte «Nei» på spørsmål om kjennskap til feil/utført arbeid ved våtrom. På spørsmål om kjennskap til skaderapport/tilstandsrapport, oppga selger «Det er utført tilstandsrapport av takstmann».

Boligen ble solgt for kr 2 800 000 ved kjøpekontrakt signert den 21./30.6.23 og overtatt av kjøper 29.7.23.

Etter overtakelsen har kjøper oppdaget at baderommet ikke er tett og at det var fuktskader i bakenforliggende konstruksjon. Kjøper har også avdekket at ventilasjonsanlegget til boligen hadde dårlig effekt.

Som dokumentasjon for kravet har kjøper fremlagt to befaringsrapporter fra P AS. Den ene rapporten ble utarbeidet i 2017 (før selgers eiertid), mens den andre rapporten av 29.9.23, har blitt utarbeidet på vegne av kjøper. Videre har kjøper vedlagt en kostnadskalkyle fra P AS, samt et pristilbud fra hhv. B AS, D Rør AS og maler S AS. Når det gjaldt ventilasjonsanlegget har kjøper vedlagt en rapport fra F AS.

I rapporten fra P AS fra 2017 fremgikk det bl.a. at det hadde oppstått en lekkasje gjennom vannisolering ved dusjing og spyling i hjørnet i dusjen.

P AS oppga bl.a. følgende i sin rapport av 29.9.23:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Årsaken til årsak er utett våtrom. Sjå tidligere rapport (...)

Mistenker at plater ikke har vært tilstrekkelig fuget i hjørnet.

Skadeomfang

Bad: 6,2 m2 + vegger og fliser gulv. Kjøkken: Spon plater bak kjøkken innredning . Innredning må demonteres for avdekking av hele skade omfang. Sannsynlig skade på gulv

P AS utarbeidet en arbeidsplan av 30.10.23, hvor utbedringskostnadene ble vurdert til kr 123 058.

B AS estimerte kostnader til el-arbeider på kr 12 500, mens D Rør AS oppga kostnader for de-/remontering av kjøkken og reparasjon av avløp/vaskemaskin til kr 14 806, og maler S AS har priset malerarbeider til kr 33 512.

F AS oppga utbedringskostnader på kr 6 719 for ventilasjonsanlegget. Det fremgikk bl.a. at det var «registrert støy og dårlig luftkvalitet i leiligheta», og at det var mange år siden det var utført service og filterbytte på aggregatet.

Foretaket har forklart at selger utover det opplyste ikke hadde hatt kjennskap til forholdene kjøper reklamerte over. Foretaket påpekte at rapporten fra 2017 var innhentet før selgers eiertid, og at selger ikke hadde blitt gjort kjent med denne ved sitt kjøp i 2019.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7/3-8. Kjøper har videre anført at tilstandsrapporten ikke oppfylte kravene i forskrift til avhendingslova §§ 2-2 og 2-3, med den konsekvens at tilstandsrapporten var ugyldig, jf. forskriften § 1-5, jf. avhl. § 3-10. Kjøper mente dermed at risikoopplysninger måtte tenkes bort og at avvikene fremsto som upåregnelige for kjøper, jf. avhl. § 3-2. Kjøper har også vist til tydelighetskravet i avhl. § 3-10, og rettspraksis i LE-2024-5288 og LG-2024-58795.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 183 876, samt krav om takstutgifter på kr 3 060, og advokatutgifter på kr 83 313, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingslova. Foretaket har særlig vist til at det ble gitt konkrete risikoopplysninger om badet og kjøkkenet, samt at relevante bygningsdeler ble gitt TG 2 eller TG 3, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Videre mente foretaket at tilstandsrapporten var i tråd med forskriften, og dermed gyldig, jf. forskriften § 1-5, jf. avhl. § 3-10. Foretaket har bestridt at det var grunnlag for takstansvar, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Når det gjaldt ventilasjonsanlegget anførte foretaket at det enten var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, eller at forholdet hadde oppstått etter overtakelsen, jf. avhl. § 2-4.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor foretaket ble gitt medhold. Sekretariatet viste til at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, og at forholdene fremsto påregnelige i lys av boligens alder og opplyste tilstand, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 grunnet at badet er utett, samt feil ved ventilasjonen.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel ved badet.

Kjøper har anført at tilstandsrapporten ikke er utført i samsvar med de krav som er oppstilt i forskrift til avhendingslova §§ 2-2, jf. 1-5.

Det følger av forskriften § 2-2 at den bygningskyndige skal foreta en grundig undersøkelse av både vegger, tak og gulv. Videre skal badets tettesjikt kontrolleres, se bestemmelsens første ledd. Den bygningskyndige skal i utgangspunktet søke etter fukt ved at det bores et hull fra «tilstøtende rom eller fra utsiden» av våtrommet, se bestemmelsens andre ledd. Den bygningskyndige kan imidlertid unnlate hulltaking om det f.eks. allerede har blitt påvist «avvik med sannsynlighet for fuktskade», se andre ledd. I tilfelle må den bygningskyndige opplyse om «årsaken til dette, og

våtrommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy», jf. andre ledd.

Sekretariatet fremholdt følgende om tilstandsrapporten oppfylte forskriftens krav:

I nærværende sak har det blitt utarbeidet en tilstandsrapport av takstmann R., se rapport av 1.6.23. Her ble bl.a. boligens baderom og tilliggende konstruksjoner tilstandsvurdert. Punktet «overflater, vegger og himling» på badet fikk TG 3. Det ble opplyst om at baderomsplatene i våtsonen ikke var tette og det ble observert «svelling» i en av platene. Takstmann R. anbefalte derfor bruk av dusjkabinett frem til avviket var utbedret. Under punktets «tilliggende konstruksjoner våtrom», som fikk TG 2, ble det opplyst om at hulltaking ikke var utført, da det «allerede er påvist avvik i våtsona». Kjøper ble også anbefalt en nærmere kontroll av tilliggende konstruksjon «i forbindelse med utbedring av våtromsplater». Slik vi ser det har takstmann R. i så måte fulgt forskriftens system og vi legger til grunn at det for ordens skyld også ble målt forhøyde fuktverdier på bakgrunn av nevnte observasjoner. Videre har avvikene eller risikoen tilknyttet badet, følgeskadene og den manglende hulltakingen blitt kommunisert kjøper på en «forbrukervennlig» måte, jf. forskriften § 1-4.

Når det gjelder kjøkkenet ble «overflater og innredning» vurdert til TG 2. Vi kan ellers ikke se at det foreligger holdepunkter for at takstmann R. har misligholdt forskriften, jf. § 2-3. Vi understreker at kjøper ikke kan forvente at takstmannen skal foreta fysiske inngrep som f.eks. å fjerne en list på kjøkkenet. Det at det var og kunne være større følgeskader i konstruksjonen pga. lekkasjepunktet på badet ble det uansett opplyst om.

Tilstandsrapporten fremstår som godkjent, jf. forskriften §§ 2-2 og 2-3, jf. § 1-5, jf. avhl. § 3-10 første ledd.

Nemnda er kommet til samme konklusjon som sekretariatet og tiltrer også dets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Det må etter dette legges til grunn at kjøper var kjent med at baderomsplatene hadde et lekkasjepunkt i våtsonen vegg i vegg med kjøkkenet, samt at det var fare for følgeskader, jf. avhl. § 3-10. Hva gjelder skaderapporten fra 2017, forstår nemnda det slik at selger ikke var kjent med denne. Det er opplyst at den ikke var fremlagt da selger overtok boligen i 2019, jf. foretakets brev av 1.11.24.

Nemnda kan vanskelig se at det foreligger et avvik fra kjøpsavtalen i denne saken, jf. avhl. § 3-1. Uansett foreligger det ikke et upåregnelig avvik etter avhl. § 3-2. De dokumenterte skadene og boligens utbedringsbehov fremstår som påregnelig sett i lys av opplyst risiko. Det vises særlig til takstmannens opplysninger om at baderomsplatene ikke var tette og at det var antydning til følgeskader pga. «svelling» i en av platene, samt at det var en overhengende fare for større følgeskader i konstruksjonen. Når en bygningsdel blir vurdert til TG 3, er det – som fremholdt av sekretariatet – «generelt vanskelig å påberope mangel tilknyttet den aktuelle bygningsdelen, se FinKN 2014-290».

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 eller 3-2. Nemnda kan heller ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Slik saken er opplyst, er det ikke sannsynliggjort at kjøper har gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger ved salget.

Nemnda går etter dette over til å vurdere hvorvidt det foreligger en mangel ved ventilasjonen. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I tilstandsrapporten ble ventilasjonsanlegget vurdert til TG 2 som indikerer at det kan foreligge større avvik. Takstmann R. anbefalte videre vedlikehold pga. anleggets alder og forventet levetid. De avvikene som nå er beskrevet av F. AS fremstår i så måte som forventet slitasje pga. alder. Vi kan derfor ikke se at det er upåregnelig for kjøper at ventilasjonsanlegget har et vedlikeholdsbehov estimert til kr 6 719.

Det foreligger ingen mangel, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7/3-8.

For ordens skyld minner vi om at kjøper selv skal dekke kostnader opp til kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda kan heller ikke på dette punktet se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8.

Kjøpers anførsler i nemndsansmodningen er vurdert, men gir ikke grunnlag for en annen vurdering av sakens materielle spørsmål.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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