

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-737

2.7.2025

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

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

Feil fall til sluk – opplyst om «tilfredsstillende fall til sluk» – varmtvannsbereder – avhl. §§ 3-2, 3-8, 3-10 og 4-12 – forskriften §§ 2-2 og 2-5.

Et rekkehus oppført i 1954 ble solgt for kr 13,9 mill. i juni 2023. Det ble opplyst ved salget at overflater gulv var gitt TG 2, men at det var registrert «tilfredsstillende fall til sluk». Membran, tettesjikt og sluk ble gitt TG IU, og det ble opplyst at badet hadde dusjkabinett.

Varmtvannsbereder ble gitt TG 1. Etter overtakelsen fjernet kjøper dusjkabinettet, og oppdaget at det rant vann fra dusjonen mot døren. Varmtvannsbereder var tilkoblet strømnnett med stikkontakt, og dette var ikke forskriftsmessig. Kjøper har anført at forholdene var upåregnelige, og at det ble gitt mangelfulle/uriktige opplysninger ved salget. Foretaket har bestridt kravet og anført at forholdet ikke utgjorde et avvik fra hva kjøper kunne forvente. Nemnda kom til at feil fall på badegulv utgjorde en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 209 413, takstutgifter kr 6 000 og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved fall til sluk og varmtvannsbereder, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er et rekkehus oppført i 1954.

I tilstandsrapporten ble overflater gulv på bad/vaskerom i kjeller gitt TG 2 (vesentlige avvik):

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Det registreres tilfredsstillende fall til sluk.

Det er målt 1 cm fall mot sluk bak dusjkabinett. Hjelpesluk foran varmtvannsbereder.

TG2 vurderes da flisene har passert halvparten av sin forventede levetid.

Membran, tettesjikt og sluk ble gitt TG IU. Det ble opplyst at det ikke var påvist avvik ved sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det var muligheter for å rengjøre sluk, og det var heller ikke påvist tegn til feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Det fremgikk videre at arbeidet fremsto som fagmessig utført. Sluket var ikke kontrollert da det var lokalisert under dusjkabinett. Fuktmåling viste at det ikke var målt forhøyede verdier.

Varmtvannsbereder ble vurdert til TG 1 (mindre avvik), og det ble opplyst at berederen var fra 2005.

I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst å ha kjøpt boligen i 2015. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader ble det krysset av «nei». Selger har også krysset av «nei» på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bad/våtrom.

Boligen ble solgt for kr 13,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.6.23, og overtatt av kjøper den 1.8.23.

Etter overtakelsen har kjøper fjernet et dusjkabinett og etablert dusjsone med glassdør/vegg. Ved første gangs bruk av dusjen viste det seg at vann rant fra dusjsonen mot døren.

Det ble i den forbindelse rekvirert skaderapport fra F takst av 18.10.23. Målinger viste at det ikke var fall mot sluk, og stedvis motfall som førte til at vann rant mot døren. Fra servant mot dusjsone var det ikke fall mot sluket. Det ble konkludert med at badet ikke oppfylte TEK 97. Det ble også vist til at varmtvannsbereder var tilkoblet strømnnett med stikkontakt, noe som var et avvik fra NEK 400. Det ble estimert utbedringskostnader på kr 240 000.

Det ble innhentet pristilbud fra O Bad på kr 209 413 for utbedring av fallforholdene på badet til kr 204 913 inkl. mva.

Foretaket fremla et notat av 6.5.25 fra intern takstmann T.:

Konklusjon.

Når et baderom prosjekteres med dusjing i kabinett vil kabinettet overta de krav som stilles til fall på gulv og bortledning av vann på de områder som blir utsatt for vann regelmessig.

Dusjkabinett er en fast installasjon og kan ikke fjernes uten at rommets funksjon må prosjekteres på nytt.

Takstmannen som utarbeidet tilstandsrapport, skal vurdere tilstand utfra funksjon og byggeskikk på oppføringstidspunkt. Tilstandsgrad 2 med bakgrunn i baderommets alder er etter vårt skjønn en skjønnsmessig riktig vurdering.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at det i tilstandsrapporten var opplyst at fallforholdene på baderomsgulvet var tilfredsstillende, noe som viste seg å ikke være tilfellet. Kjøper viste bl.a. til FinKN 2023-681. Det var i tillegg oppdaget avvik ved varmtvannsberederen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 209 413, samt krav om takstutgifter på kr 6 000. Kjøper har også fremsatt krav om forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt kjøpers krav. Foretaket har vist til at boligen var kjøpt med dusjkabinett, og at avviket først ble avdekket etter at dette var fjernet. Det var også opplyst at det ikke var tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen, og forholdet utgjorde ikke et avvik fra hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-10.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-8, og viste særlig til opplysningen i tilstandsrapporten om at fallforhold var «tilfredsstillende».

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-8 grunnet feil fall til sluk på baderomsgulvet, samt at varmtvannsbereder er tilkoblet strømmettet med stikkontakt. Boligen er oppført i 1954.

Når det gjelder varmtvannsberederen, har takstmannen etter nemndas syn undersøkt berederen i tråd med de krav som følger av forskriften, jf. § 2-5. Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel på dette punktet, verken etter avhl. §§ 3-2 eller 3-8.

Når det gjelder reklamasjonen knyttet til feil fall på baderomsgulvet, heter det i sekretariatets drøftelse:

Herværende bolig er opplyst å være oppført i 1954, og var således 69 år gammel på salgstidspunktet. Badet i kjeller er gitt TG 2, hvilket signaliserer vesentlige avvik. Kjøper måtte derfor forvente mulige oppgraderingsbehov.

Slik tilstandsrapporten er formulert, fremgår det imidlertid at tilstandsgraden er gitt på bakgrunn av at flisene på badet har passert halvparten av sin forventede levetid. Takstmannen har videre påpekt at det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Foretaket har anført at det i salgsoppgaven fremgår at fallforholdene er avvikende og vist til at det i tilstandsrapporten er opplyst om ikke er tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskel. Takstmannen har imidlertid presisert i kommentarer under at det er målt 1 cm fall mot sluk bak dusjkabinett, og at det er hjelpesluk foran varmtvannsbereder. Det bekreftes igjen at det er registrert tilfredsstillende fall til sluk. Slik sekretariatet forstår ordlyden, kan ikke denne tas til inntekt for at det var registrert "motfall", slik som foretaket har anført. Tvert imot, gir det samlede opplysningsbildet inntrykk av at det er fall mot sluket på 1 cm og at denne er tilfredsstillende.

Selv om det på befaringstidspunktet var dusjkabinett på badet, og avviket først er synliggjort ved fjerning av dusjkabinettet, har takstmannens vurderinger gitt kjøper en forventning om at det er tilfredsstillende fall på badet. Vi bemerker kort at takstmannen etter forskrift til avhendingslova skal "undersøke om det er tilfredsstillende fall til sluket ved hjelp av vater eller laser", jf. § 2-2 bokstav f. Vurdering av tilfredsstillende fall skal uansett ikke gjøres i dusjkabinettet, men på gulvet, og det har derfor mindre betydning at det forelå dusjkabinett på befaringsdagen.

Det er i skaderapporten fra F takst vist til at målingene med kryss-laser viser at det ikke er fall mot sluk på badet. Det er stedvis motfall, og vann fra dusjen renner umiddelbart mot døren og blir liggende.

Nemnda slutter seg til dette. Da det etter overtakelsen er avdekket at gulvet er tilnærmet flatt, og at det er motfall mot dørterskel, er nemnda kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-8. Avviket fremstår å gå utover det kjøper med rimelighet måtte forvente på bakgrunn av det samlede opplysningsbildet, herunder er det i tilstandsrapporten gitt uriktige opplysninger om fallforholdene. Nemnda finner det klart at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt, jf. avhl. § 3-8.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Det er fremlagt pristilbud på kr 204 913. Arbeidet omfatter avretting av gulv, men også andre tiltak som medfører oppgradering for kjøper, jf. at pristilbudet omfatter å legge ny slukrist, utskifting av dør, legge nye utenpåliggende rør til alle installasjoner, nytt avløpssett til toalett og nye varmekabler mv. Nemnda er enig med sekretariatet i at det i utgangspunktet kun er kostnader til avretting av gulv som kjøper kan få prisavslag for. Videre må det gjøres fradrag for

standardheving og forlenget levetid ved utmålingen sett i lys blant annet av at det ved salget var opplyst at flisene på badet har passert halvparten av forventet levetid.

Sekretariatet kom etter en samlet vurdering til at prisavslaget passende kan settes til kr 100 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, noe som etter nemndas syn i alle fall ikke er for lavt. Nemnda har funnet utmålingen av prisavslaget noe krevende, men har – under noe tvil – kommet til at den følger sekretariatets utmåling.

Kjøper tilkjennes følgelig prisavslag med kr 100 000 med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Når det gjelder kostnadene til fagkyndig rapport, legger nemnda til grunn at disse dekkes av kjøpers boligkjøperforsikring og følgelig ikke kan kreves dekket av foretaket.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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