

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-763

2.7.2025

HELP Forsikring AS

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – lekkasje fra 34 år gammelt bad – sannsynlig med mangelsansvar?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos foretaket i forbindelse med kjøpet av en leilighet i februar 2024. Ved salget ble det opplyst at badet var fra 1990. Overflater vegger/himling ble gitt TG 1, mens overflater gulv ble gitt TG 2, og sluk/membran/tettesjikt ble gitt TG 3. Det ble bl.a. opplyst om plastsluk av eldre ukjent dato, bom i flis, og at eventuelt tettesjikt på badet hadde oppnådd forventet levetid. Det ble anbefalt at badet ble oppusset i sin helhet til en estimert kostnad på kr 100 000 – 300 000. I forbindelse med overtakelse av boligen ble det avdekket avvik ved badet som hadde ført til en vannlekkasje. Sikrede tok kontakt med foretaket, som avslo bistand under boligkjøperforsikringen, ettersom det ikke var sannsynlig å nå frem med et mangelskrav. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Sikredes krav om videre bistand.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (kjøper) på avslag fra foretaket om videre bistand under boligkjøperforsikringen som følge av avvik ved bad. Det aktuelle boligsalget reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en leilighet i Trøndelag oppført i 1899.

Ved salget fikk sikrede fremlagt salgsprospekt, tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema. I tilstandsrapporten ble det opplyst følgende om badet:

LOFTETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 1990 tallet ifølge eier. Ingen dokumentasjon av rommets oppbygging foreligger.

Overflater vegger og himling – TG 1

Flislagte vegger og malt takflate.

Overflater Gulv – mørk TG 2

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom i ett betydelig antall fliser på gulvet. Sprekk og riss i enkelte fliser/fuger som følge av dette.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik og rommets oppnådde alder.

Sluk, membran og tettesjikt – TG 3

Plastsluk av eldre ukjent dato. Eventuell membran/tettesjikt er av ukjent type/utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Eventuell tettesjikt har oppnådd forventet levetid. Det er benyttet en uoriginal slukforlenger, og det er knyttet usikkerhet mtp tettheten i denne overgangen.

Gjeldende byggeskikk da badet ble bygd, tilsier at det hersker usikkerhet om vegger og overganger i våtsoner har tilfredsstillende membrantetting pr dags dato.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik og rommets oppnådde alder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sanitærutstyr og innredning – TG 1

Innredning er byttet i nyere tid.

Badekar. Dusjbatteri og garnityr montert på vegg. Gulvmontert WC. Kran og avløp for vaskemaskin.

Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

Ventilasjon – mørk TG 2

Det er naturlig avtrekk via ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilliggende konstruksjoner våtrom – TG 0

Hulltaking er foretatt i skillevegg mellom bad og kjøkken, uten å påvise unormale forhold.

Selger opplyste i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2021. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

1. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja. På badet har vi lagt badekar, lagt flis på flis i dusjhjørnet, satt inn nytt baderomsmøbel og toalett. Rørlegger la avløp fra badekar til sluk, bytte dusjbatteri, frakobling og tilkobling av servantmøbel og installering av WC. Arbeid utført av rørleggerfirma Z

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Svar: Nei

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Svar: Nei

8. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja. Alt av endringer på vann og avløp er utført av faglærte, rørleggerfirma Z og rørleggerfirma R. Faglært arbeid utført av rørleggerfirma Z. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Svar: Ja. Det er noen fliser på badersgulvet som har sprekker.

Boligen ble solgt for kr 4,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.2.24, og overtatt av sikrede den 8.7.24. Ved kjøpet tegnet sikrede boligkjøperforsikring hos foretaket. I forsikringsvilkårene fremgikk:

5. DEKNINGSFELT

5.1 Hva er dekket?

Forsikringen dekker Sikredes rimelige og nødvendige advokatkostnader, samt kostnader til rimelig og nødvendig dokumentasjon, forbundet med reklamasjon og rettslig tvist mot selger og selgers ansvarsforsikring (boligselgerforsikring). Dette gjelder kun dersom det kan sannsynliggjøres at Sikrede har krav som følge av mangler i henhold til avhendingsloven og kjøpekontrakten.

Etter det opplyste oppsto det vannlekkasje som følge av selgers vannbruk i forbindelse med utvask av baderommet. Selger meldte skaden inn til bygningsforsikringen, som avsto kravet den 19.7.24 under henvisning til at våtrommet var utett. Det ble i den forbindelse innhentet en skaderapport datert 10.7.24:

Skadedato: 06.07.2024

...

Kilde

J. Søl, kondens og dusjing

Årsak

D. Brukerfeil. Uhell

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Under flyttevask har det blitt brukt større mengder vann til rengjøring på badet. Dette hørtet til at det dryppet vann nede i etasjen under. I etasjen under er leiligheten under rehabilitering og dette ble derfor raskt oppdaget, og det var også slik at dette ikke førte til noen følgeskader

...

Tidligere eller utviklet skade: Nei

...

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Rehabilitering av bad

...

Skadeomfang

Ingen følgeskader

...

Annen info: Kunde informert om at utbedring av utett våtrom ikke er noe forsikringen dekker, og at siden det her ikke er noen følgeskader så avsluttes saken

Oppsummering: Under flyttevask ble det bruk unormalt mye vann, dette fant veien ned til leiligheten under som er under oppussing. Ingen følgeskader å observere der

Sikrede har fremlagt bilder etter riving.

Det ble fremlagt en uttalelse fra håndverker N:

Hei, jeg kan bekrefte og har timelister om nødvendig på at bad til sikrede ikke var i en tilstand der det var mulig for henne å bruke toalett og dusj fra dato: fredag 13. sept til fredag 1. november 2024. Mye av grunn til dette skyldes at det underveis i arbeidet ble avdekket flere ting som måtte utbedres, noe som resulterte i at det tok lengre tid og gjorde dette til en mye større jobb.

Det ble videre fremlagt en uttalelse fra sivilingeniør S:

Bjelkelag over bolig – tidligere lofts bjelkelag.

Bjelkelag i gamle trehus har god bruddstyrke, men er dårligere med hensyn til rystelse/nedbøyning. Leirfylling hjelper mot lyd/brann.

Eks. bjelkelag er uten synlige råteskader og har ca. samme bæreevne som bjelkene har hatt i over 100 år.

Bæreevnen er tilfredsstillende, men dagens krav til rystelser er neppe oppfylt.

Badegulv bør ikke flislegges

Sikrede har videre opplyst følgende:

Rørleggerfirma R starter arbeidet med utbedring av utett gulv. Kort etter gjør en feil på sluk gjør at vi får en ny vannlekkasje med følgeskader til leiligheten under. HELP Forsikring avviser igjen at jeg har et forsikringskrav. Gjensidige boligforsikring dekket følgeskadene som oppstod i leiligheten under.

Det er opplyst at alt av rørarbeider og sluk er utført av rørleggerfirma mens overflater er utført av ufaglært. Ifølge selger er arbeidet med rør og avløp utført av rørleggerfirma Z og rørleggerfirma R. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

...

Ifølge handverkeren var vegg og takkflisene så løse at de måtte rives. Ved rivning avdekkes det betydelige fukt og råteskader og alt må fjernes inn til reisverket. Det betydde en totalrenovasjon av badet og store kostnader. Se bilder i vedlegget.

...

Ved rivning av vegger oppdages at stoppekraner for vann er bygd inne i veggen uten muligheter for inspeksjon.

...

Badet er nå utbedret og ferdigstilt.

...

Ved oppussing av bad, riving av firma, så fremkommer råte og fuktskader fra badet mot kjøkkenvegg.

Foretaket avsto videre bistand i saken den 20.9.24. Sikrede klagde avslaget til foretakets klagenemnd, som avsto klagen den 25.10.24.

Sikrede har anført at hun har krav på juridisk bistand fra foretaket. Vegger på badet fikk TG 1, og gulv TG 3. Det ble likevel ikke opplyst at badet ikke tålte normal bruk. Selger hadde skadet badet ved flyttevasken, og dette måtte medføre erstatningsansvar. Sikrede har anført at vannskaden oppsto dagen før overtakelse og at boligen dermed ikke var i samme stand som ved signering av kjøpekontrakten. Dette måtte ifølge sikrede medføre at boligen hadde en mangel som gjorde saken prosedabel. Sikrede hadde forventninger om et fint og oppusset bad, som i verste fall måtte ha nye gulvfliser innen rimelig tid grunnet TG 3. Det sikrede fikk var et bad som måtte totalrenoveres og som ikke lenger kunne flislegges.

Forsikringsforetaket har anført at sikrede ikke har krav på videre bistand under vilkårene. Kravet mot selger kunne ikke anses prosedabelt, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Det ble opplyst at sluk, membran og tettesjikt ble vurdert til TG 3, og anbefalt at våtrommet ble oppgradert i sin helhet. Fuktskader i veggene var dermed ikke upåregnelig, og foretaket kunne heller ikke se at takstmannen har gjort noen feil ved sin vurdering.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at sikredes krav mot selger ikke kunne anses som prosedabelt, og viste i hovedsak til opplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om sikrede (kjøper) har krav på videre bistand under boligkjøperforsikringen, ved at et mangelskrav er sannsynliggjort. I nemndspraksis er formuleringer om «sannsynliggjort», «sannsynlighetsovervekt» og «sannsynlig» i forsikringsvilkårene forstått som en vurdering av om saken må anses «prosedabel», jf. bl.a. FinKN 2021-72 og FinKN 2021-418.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at sikredes mangelskrav i denne saken ikke kan anses prosedabelt. Det er bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

Det var altså kun flisene på veggen som ble vurdert til TG 1, hvor takstmannen ga tettesjiktet både på gulv, vegger og overganger i våtsonene TG 3. Takstmannen opplyste samtidig om avvik ved slukforlengeren, og at både tettesjiktets og slukets alder, badets konkrete oppbygging og at takstmannen ikke kunne konstatere synlig bruk av tettesjikt, tilsa at baderommet ble anbefalt å pusses opp i sin helhet. Takstmannen opplyste om kostnadsestimat på kr 100 000 – 300 000.

Sekretariatet finner dermed at det var fullt ut påregnelig at baderommet ikke var tett, og at det var forventbart at baderommet måtte totalrenoveres på kort sikt. Det vises til at takstmannen opplyste at baderommets konstruksjon hadde nådd en alder som tilsa helhetlig oppussing, selv om selger opplyste om noe ufaglært arbeid på baderommets overflater.

(...)

Sekretariatet ser at det kan fremstå mer upåregnelig at det avdekkes en vannlekkasje før overtakelsen, som medfører at totalrenoveringen av baderommet må skje umiddelbart etter overtakelse. Dette særlig ettersom takstmannen opplyste at han ikke fant fukt ved sine målinger.

Sekretariatet har likevel ikke funnet dette avgjørende i saken. Etter det opplyste ble det ved renoveringen avdekket noe råte under lekkasjepunktet på baderommet. Dette tilsier at det har vært lekkasje på baderommet over tid. Selv om lekkasjen først ble avdekket ved selgers utvask, tilsier råteskadene at det ikke er tale om en ny skade – men kun at lekkasjen kom til syne ved utvasken. Det kan dermed ikke anses som en ny skade som oppsto mellom avtaleinngåelsen og overtakelsen – hvor det i stedet er tale om en skjult skade som var til stede allerede på visningstidspunktet.

I lys av risikoopplysningene om utett våtrom som takstmannen anbefalte å totalrenovere, kan vi ikke se at det må anses upåregnelig at det allerede forelå en skjult skade som følge av utettheter på baderommet. Sekretariatet kan heller ikke se at de råteskadene som er avdekket kan anses såpass omfattende at de likevel kan anses upåregnelig, i lys av opplysninger om utett våtrom med behov for helhetlig fornying. Selv om takstmannen ikke målte fukt ved sin befaring, utgjør ikke dette en garanti for at det ikke kan foreligge skjulte skader.

Videre kan vi ikke se at det må anses som en mangel at håndverker ved renoveringen ikke anbefalte bruk av flis. Det bemerkes at det ble opplyst om bom i et betydelig antall gulvfliser, samt spekk og riss i fliser og fuger som følge av dette. Sekretariatet finner dermed at det var påregnelig med avvik tilknyttet flis, og vi finner samtidig at kjøper må anses å ha overtatt risikoen for årsaken bak. At en bolig fra 1899 eventuelt ikke tilfredsstiller dagens krav til rystelser må ligge innenfor det påregnelige.

Slik saken er dokumentert kan vi heller ikke se at det foreligger holdepunkter for at selger eller takstmannen kjente eller måtte kjenne til avvik utover det som ble opplyst, jf. avhl. § 3-7, eller at det ble gitt konkret uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-8. Det bemerkes at selgers svar i egenerklæringsskjemaet ikke vil anses uriktig så lenge opplysningene stemmer med selgers konkrete kunnskap (jf. spørsmål om selger «kjenner til» ulike forhold), og takstmannens måling vil ikke anses uriktig så lenge konstruksjonen var tørr ved takstmannens befaring. Det er ikke holdepunkter for at takstmannen har foretatt undersøkelser i strid med kravene etter Forskrift til avhendingslova, selv om de lokale råteskadene eller avvik ved veggfliser ikke ble avdekket ved befaringen.

Nemnda har vært noe mer i tvil. På den ene siden måtte sikrede forvente å foreta en full renovering av badet innen rimelig kort tid. På den andre siden var det ingen spesifikke indikasjoner på at dette måtte gjøres umiddelbart etter overtakelsen. Det er også en viss faktisk uklarhet omkring kostnadsbildet. Dersom kostnadsestimatet i tilstandsrapporten på kr 100 000 – 300 000

ikke er dekkende for hva oppussingen vil koste, trekker dette i retning av at prosedabilitetskravet vil kunne være oppfylt.

Badets tettesjikt var altså gitt TG 3, noe som innebærer «store eller alvorlige avvik». Det fremgår videre av tilstandsrapporten at denne tilstandsgraden brukes ved «kraftige tegn» på forhold man må regne med trenger utbedring «straks eller innen kort tid». Takstmannen skal bruke dette når det er påvist funksjonssvikt eller «sammenbrudd». Dette er laveste tilstandsgrad som kan gis, og som altså innebærer et varsel om at umiddelbar utbedring kan være nødvendig.

Nemnda er ikke uenig med kjøper i at det kunne vært noe klarere hva angivelsen av TG 1 for badets vegger dekket – og ikke dekket – men samtidig kan en kjøper normalt ikke ha noen berettiget forventning om at et utett bad ikke har råteskader i badets bygningsdeler. Tvert imot vil dette kunne være en direkte følge av at et bad ikke har tilstrekkelig fuktsikring.

Samlet finner nemnda derfor å kunne tiltre sekretariatets konklusjon om at avviket på bad, slik det per i dag er beskrevet og kartlagt, ikke utgjør et prosedabelt avvik etter avhendingslova. Det tas forbehold om at kostnadene til utbedring ligger innenfor det intervallet takstmannen har angitt.

Foretakets avslag på videre bistand under boligkjøperforsikringen var dermed berettiget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).