

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-785

8.7.2025

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved bad – utmåling av prisavslag – (tidl.) avhl. §§ 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig oppført i 2011 ble solgt «*som den er*» for kr 6,59 mill. i november 2021. Ved salget ble boligen markedsført med høy standard, og det aktuelle badet ble vurdert til TG 1. I egenerklæringen opplyste selger at badet i 2015 «*ble bygd opp på ny av utbygger/håndverkere under garanti*» pga. en lekkasje fra sluket. I forbindelse med øvrige oppussingsarbeider i boligen oppdaget kjøper en ny og pågående lekkasje fra badet ca. to år etter overtakelsen. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til badets alder og at kjøpers krav uansett var for høyt. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 311 673, samt forsinkelsesrente fra 11.9.24.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig oppført i 2011.

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

Strøken, lekker enebolig med høy standard! Dobbeltgarasje | Praktikantdel | Solrike uteplasser | Barnevennlig område.

(...) Vi har gleden av å presentere en strøken, lekker enebolig med gjennomgående høy standard.

(...)

Innbydende bolig med særdeles god planløsning. Av innhold kan det nevnes 6 soverom, lekkert kjøkken, lys og romslig stue, flislagte bad og praktisk vaskerom. Innredet praktikantdel i underetasjen.

(...)

Lekker, moderne enebolig over 3 plan med følgende innhold:

Underetasje: Kjellerstue, vaskerom og bod. Praktikantdel med 2 soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning, bad og gang.

1.etasje: Vindfang, stue, kjøkken, bad, soverom, garderobe og wc.

2.etasje: Loftstue, bad og 3 soverom.

STANDARD:

(...)

i 1.etasje har du hovedsoverommet som har tilgang til eget bad. Romslig soverom med parkett på gulv og god plass til dobbeltseng og tilhørende garderobeløsning. Badet er lekkert flislagt (varmekabler) og har romslig dusjsone, veggmontert toalett og servant i fin baderomsinnredning.

I tilstandsrapporten ble bad vurdert til TG 1. Det ble bl.a. opplyst at det ikke var målbar fukt. Langsgående sluk ved vegg i dusjen var laget slik at det ikke var mulig å se hvordan membran var lagt i forhold til klemring, og sluk var ikke kontrollert.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2019. På spørsmål om kjennskap til feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprek i fliser, feil eller lekkasje ved sluk, membran/tettesjikt eller andre steder ble det krysset av for «ja», med følgende kommentar:

Lekkasje fra sluk på bad i 1. etasje i 2015, badet ble bygd opp på ny av utbygger/håndverkere under garanti (H Entreprenør og Muremester T). Bad i 2. etasje har i 2021 har fått nye fliser, og bygd ny terskel og reparasjon av membran i henhold til dagens standard pga. uhell ved søl av vann fra badekar som ble dekket av Gjensidige og arbeidet ble utført av Recover.

Selger krysset av for at arbeidene kun ble gjort av faglærte og vedrørende dokumentasjon fremgikk følgende:

Arbeid gjort i vår eie tid er lagt i husperm. Dokumentasjon fra tidligere arbeider i 1. Etasje foreligger ikke, kontakt H Entreprenør.

På spørsmål om kjennskap til feil ved vann/avløp var det krysset av for «nei». På spørsmål om det var utført kontroll/arbeid på vann eller avløp og om dette ble utført av faglærte var det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

I forbindelse med ny fliser i bad ved gang ble toalett og vask og ved kontroll av bad i 2. etasje ble utført av H Rør. Ved utskifting av fliser i bad i 2. etasje var det Recover som rekvirerte rørlegger.

I forbindelse med nye fliser i bad ved gang ble toalett og vask (2019) og ved kontroll av bad i 2. etasje (2020) ble utført av H Rør. Ved utskifting av fliser i bad i 2. etasje var det Recover som rekvirerte rørlegger (2021) for demontering/montering av toalett og badekar

På spørsmål om det foreligger skaderapporter etc. ble det krysset av for «ja»:

Tilstandsrapport utført i forbindelse ved salg, vedlagt i salgsoppgave, 09.2021

Tilstandsrapport utført i forbindelse ved salg av bolig , Mai 2019.

Skaderapport for Bad i 2. Etasje, Gjensidige, Recover, Februar 2021.

Fagkyndig vurdering/Rapport RA August 2019.

Fagkyndig vurdering/Rapport RA, August 2020.

Luftmålinger og aggregat sjekk, A ventilasjon, Januar 2020.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 6 590 000 ved kjøpekontrakt signert den 23./24.11.21, og overtatt av kjøper den 25.2.22.

I forbindelse med oppussing av kjelleren oppdaget kjøper en lekkasje fra badet i 1. etasjen. Kjøper reklamerte over forholdet den 11.6.24.

Takstmann J oppga bl.a. følgende i sin rapport av 30.5.24:

Oppsummering

Kunde oppdaget i forbindelse med oppussing i kjeller lekkasje fra bad i 1 etg. Under befaring blir det forsøkt å fremkalle lekkasje ved spyling i sluk uten resultat. Sluken blir deretter tettet med en klut for å fremkalle vannspeil på gulvet i dusjen. I løpet av noen minutter begynner det å dryppe i etasjeskiller. Skadebilde indikerer altså utett våtrom med følgeskader i himling i kjeller.

Slukristen er montert ute av senter på selve sluken slik at vannlåsen ikke kan tas opp for rengjøring. Slukristen er litt løs og kan trykkes ned i høyre hjørne, det kommer da ut litt vann i underkant. Påvirker trolig ikke skadebilde. Undergulvet på våtrom er fuktig og det er tydelig en pågående skade.

Himlingen i kjeller består av 2 lag gips. Dette er trolig grunnen til at skaden ikke er oppdaget tidligere, da overside av gipsen tydelig har vært påvirket av fukt i en lengre periode.

M AS anbefalte i rapport av 4.7.24 en totalrehabilitering av badet, og oppga bl.a. følgende:

Konklusjon:

Badet ser i utgangspunktet ut til å være godt bygget. Det er benyttet våtromsplater på vegger, hvilket gjør at en utvidet punktrepasjon her, i utgangspunktet kunne vært mulig. Nå vi ser utført membranarbeid, så er det trolig her det har sviktet. Når utførende håndverker ikke smører tilstrekkelig på overgangsremser i dusjsjonen, så er det vanskelig å feste lit til øvrig membranarbeid. Her er det uttett våtrom og lekkasjen er trolig i overgang gulv/vegg eller ved sluk. Sponplategulvet er sterkt fuktpreget og må byttes ut i et vesentlig omfang.

Det er stor risiko for at dette også strekker seg under veggene. For å kunne gjøre en punktrepasjon på et bad, må det ligge til rette for det. Vi ser her at det er for mange usikre momenter og at det må åpnes opp såpass omfattende. Det må også etableres nytt tettesjikt som må knyttes til rørbokser og avløp. Membranen må også sikres ved den innebygde sisternen. Summen av alt dette gjør at vi dessverre må si at det ikke ligger til rette for å gjøre en punktrepasjon her. Her må badet utbedres i sin helhet.

R VVS AS har i tilbud av 10.10.23 angitt utbedringskostnadene ved en totalrenovering av badet til kr 307 298, ikke medtatt baderomsutstyr.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og at minste nødvendig utbedringskostnad utgjorde kr 311 673 inkludert takstkostnader, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Kjøper krevde videre forsinkelsesrenter fra 11.9.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Foretaket har bl.a. vist til badets alder, og at kjøpers krav var for høyt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, jf. bl.a. FinKN 2017-057 og FinKN 2023-155, og tilkjente kjøper et prisavslag etter fradrag for standardheving på kr 190 000, jf. avhl. § 4-12.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og anført at prisavslaget var satt for lavt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet utett bad. Foretaket har ikke kommet tilbake til saken etter sekretariatets vurdering. Nemnda er enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum og tiltrer begrunnelsen.

Sekretariatet fant ved sin vurdering av saken at kjøper bør tilkjennes et prisavslag på kr 190 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, men kjøper har i nemnsanmodningen i hovedtrekk anført at standardhevingsfradraget er for høyt.

Nemnda legger til grunn at badet var fornyet i 2015 etter en lekkasje, og badet var følgelig omkring seks år gammelt på avtaletidspunktet. Badet var i tilstandsrapporten vurdert til TG 1. Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre cirka kr 307 000 etter at det er gjort fradrag for takstutgifter. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering er nemnda kommet til at standardhevingsfradraget bør være omkring 30 %, og prisavslaget kan passende settes til kr 215 000. Kjøper tilkjennes også forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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