

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-755

29.6.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Feil ved bad – risikopplysninger – uriktig kostnadsestimat? – avhl. §§ 3-2 første og tredje ledd, 3-7 og 3-8 – forskriften § 2-22.

En leilighet i en bygning fra 1894 ble solgt for kr 7 mill., og overtatt av kjøper den 1.9.23. I salgsoppgaven ble det bl.a. opplyst at badet ble pusset opp og totalrenovert i 2017 av faglærte, men at deler av badet var vurdert til TG 3 på bakgrunn av en påvist fuktskade nederst på baderomsvegg. Det ble gitt et sjablongmessig anslag på utbedring til kr 10-50 000. Etter overtakelsen fant kjøper større skader og reklamerte til foretaket. Kjøper anførte at det ikke var påregnelig med omfattende konstruksjonsfeil og avvik fra offentligrettslige krav, og at selgers takstmann hadde underkommunisert omfanget av skadene da badet måtte totalrenoveres. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at det var reklamert for sent, at tilstandsrapporten var i tråd med forskriften, og at det ikke forelå noe avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 228 913, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av konstruksjonsfeil ved bad, 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 i et bygg oppført i 1894.

I salgsprospektet ble boligen bl.a. beskrevet som en «Herlig 3-roms hjørneleilighet med klassisk særpreg og stilsikker innredning.» I tillegg ble bl.a. følgende opplyst:

Standard

(...)

Bad:

Delikat flislagt bad med varmekabler i gulv og downlights belysning i tak. Badet ble pusset opp i 2017 har en stilren utførelse med en stilren kombinasjon av lyse fliser på gulv, og mørke vegger. (...) Deler av badet er vurdert til TG3 på bakgrunn av påvist fuktskade nederst på vegg. Se tilstandsrapport for utfyllende info.

I tilstandsrapporten ble følgende opplyst om «Våtrom – Bad»:

Baderom fra 2017. Flislagt gulv med gulvvarme. Vegger utført i fliser samt glatte malte flater. Himlingsflater utført i glatte malte flater med downlights. Vegghengt servantinnredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil på vegg med stikkontakt over servant. Dusjnische med glassdør og to-greps armatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør samt kobber. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling.

Følgende forhold ble gitt TG 1:

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Avløpsrør (ink. sluk) – Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner.

Det ble gitt informasjon om følgende:

Fukt i tilliggende konstruksjoner: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 37,9 %, temperatur 20,0 grader C og duggpunkt 5,2 grader C.

Fallforhold (gulv): Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 31 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Følgende forhold ble gitt TG 2:

Vannrør: Eldre kobberør. Alder tilsier begrenset restlevetid.

Overflater gulv: Det er stedvis riss/sprekker i flisfuger i dusjsonen. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.

Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Utbedring bør vurderes.

Følgende forhold ble gitt TG 3:

Overflater vegger: Fuktskade påvist nederst på vegg utført i glatte malte flater mellom dusjsonen og servantinnredning. Bakenforliggende skader kan ikke utelukkes. Skade må utbedres.

TG2 gjelder: Det er løs veggflis i dusjsonen. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.

Det er stedvis riss/sprekker i flisfuger i dusjsonen. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.

Sjablongmessig prisanslag gjelder for TG3.

Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

I egenerklæringen ble det opplyst at selger kjøpte boligen i 2020. Selger svarte på bl.a. følgende spørsmål i erklæringen:

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

Svar: Nei

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

Svar: Ja, kun faglært

Firmanavn: B. VVS AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Dette ble gjort av tidligere eier. Bygget nytt bad, totalrenovert i 2017.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja.

Firmanavn: B. vvs AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: 2017

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Svar: Ja.

Kommentar: Har faktura vedrørende rehabilitering av bad og flytting av kjøkken fra tidligere eier. Har også faktura angående membran på baderommet.

Boligen ble solgt for kr 7 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.6.23, og overtatt av kjøper den 1.9.23.

Kjøper har opplyst at den mindre vannskaden i dusjen som det ble opplyst om ved salget, estimert til kr 10 000 - 50 000, ble utbedret kort tid etter overtakelse i tråd med tilstandsrapportens anbefalinger.

Den 21.5.24 oppdaget kjøper at flisene langs nedre sjikt på høyre side av dusjsonen (veggen på motsatt side av den oppgitte skaden), hadde fått betydelige sprekker/perforeringer i flislimet/fugemassen, samt at flere av flisene hadde begynt å bli ujevne. Ifølge kjøper skjønte de da at skadene på badet var mer omfattende enn det som var beskrevet i tilstandsrapporten, og at det muligens kunne skyldes en konstruksjonsfeil. Kjøper reklamerte på forholdet overfor foretaket den 12.6.24.

Ifølge kjøper la de etter hvert også merke til sopp/muggdannelse i gips bak flis og i fug mellom fliser på badet. Kjøper reklamerte over dette forholdet den 28.6.24.

Kjøpers innhentet en rapport fra entreprenør K. datert 10.7.24:

Skadeårsak

Baderom: Det har løsnet en flis i dusj-sonen fra veggen bak. Det er snakk om en enkelt flis. Baderommet er bygget med Gips og FT vet ikke om det er forskriftsmessig bygget, har bedt henne kontakte selger/megler/takst. Baderommet har allerede hatt en vannlekkasje hvorav det har blitt lappet inn en bit med litex og malt over. Badet virker å være litt lappeteppe. Jeg evner ikke å vurdere om flisen har løsnet fra veggen som resultat av fuktttskade da flisen først må fjernes før dette er mulig å konstatere. Badet skal være fra 2017, ft er ikke kjent med klager fra nabo under vedrørende fukt og det er ingen indikasjon på skaelig fukt på tilstøtende vegger men i tilstøtende rom er det skap som dekker til tilstøtende vegger. Ut ifra hva FT forteller meg er det vanskelig å forstå våtroms konstruksjonen her. Utbedring vil i første omgang være å få flisen lokalt utbedret av type firma M., det vil enkelt kunne vurderes under reparasjonen om det er snakk om en løs flis eller vannskade.

(...)

Estimert skadekostnad: 10000

Utbedringsbehov

(...) MERK: Hvis det er fuktskade i dusj-sonen så vil et estimat bli betraktelig høyere.

Kjøper har opplyst at ettersom entreprenør K. ikke ga en klar konklusjon med tanke på skadeårsak, og kjøper fremdeles hadde sterk mistanke om konstruksjonsfeil, ba de selger om å få tilsendt dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Kjøper fikk tilsendt fakturaer fra B. VVS AS og P. AS, samt «*Daglig kontroll div. membraner – Kontrollskjema*» fra P. AS (alle fra 2017).

Kjøper engasjerte også rørlegger R. for en kontroll av badet den 5.9.24. I rapport av samme dato fremgår bl.a. følgende:

På befaring av våtrommet er det benyttet OSB-trefiberplater og gipsplater på vegg der det stedvis er påsmurt smøremembran i dusjsonen. For bruk av gipsplater i våtrom er det nødvendig å benytte våtromsgodkjente plater, også kjent som våtromsplater eller gipsplater med fuktbestandighet.

Det er visuelt ikke mulig å se at det er påført smøremembran på våte soner 0,5 meter fra servant og 1 meter fra dusjsonen.

Det kan ikke fremlegges dokumentasjon, og det er ikke mulig å se at det har blitt brukt gipsplater som er fuktbestandige og smøremembran. Da gipsplatene er kledd med maling og flis.

Det ble oppdaget stedvis riss/sprekker i flisfuger i dusjsonen. Det er løs veggflis i dusjsonen. Dette kan skyldes utettheter i tettesjikt ved feil bruk av materiale, skade bør utbedres.

(...)

Våtrommet kan være ubrukelig og ikke dekke dagens krav fordi det mangler nødvendig fuktsikring, feil materialer er brukt, og det er ikke samsvar med TEK10 som er gjeldene forskrift. Dette gjør at det ikke oppfyller dagens tekniske krav for våtrom som er avgjørende for å forhindre fukt- og vannskader, sikre god hygiene og ivareta både brukerens helse og byggets levetid.

Beboer av leiligheten i 3.etg kan ikke bruke dusj. Da det ved bruk av vannet kan trenge se bak flisen på veggen som er løs. Vannet kan renne inn i veggen og påføre større skader på badet.

For å utbedre et bad som er bygget med feil materialer eller mangelfull fuktsikring, er det flere tiltak som kan være nødvendige, avhengig av omfanget av problemet. Her er en typiske løsninger og en generell idé om kostnader:

1. Riving av eksisterende bad

(...) Kostnad for riving: kr 10 000 – 30 000, avhengig av størrelse og hvor mye som må fjernes.

2. Korrekt oppbygging med nye materialer

(...) Kostnad for oppbygging: kr 80 000 – 200 000, avhengig av badets størrelse, materialvalg og kompleksitet.

Total kostnad

Den samlede kostnaden for en full utbedring av et bad kan variere sterkt, men du kan regne med et prisintervall fra kr 250 000 til 350 000 for et standard bad, avhengig av hvor omfattende arbeidet er, materialvalg og størrelse på rommet. (...)

Kjøper oversendte rapporten til foretaket den 13.9.24, og reklamerte samtidig over samtlige feil, avvik og skader som var beskrevet og omtalt i rapporten.

Ifølge kjøper har boligkjøperforsikringens interne takstmann K. uttalt at det er lagt Protan gulvmembran (foliemembran) på badet, og gipsplater på vegger i våtsonen i dusjen. Videre skal den interne takstmannen ha uttalt at det ikke er ulovlig å bruke gips, men at dette forutsetter at overflater behandles med påstrykningsmembran (smøremembran) i flere lag for å skape en vanntett overflate, samt at dersom dette ikke gjøres i henhold til membranleverandørens anbefalinger, kan fuktighet trenge inn i underlaget/konstruksjonen. Ifølge kjøper var den interne takstmannens teori at «dette hadde skjedd hos kjøper», og at det derfor ikke ville være mulig å utbedre lokalt.

Det ble fremlagt en befaringsrapport datert 24.10.24 fra firma M.:

I dusjen har en flis løsnet og vi kan se at bunnmembranen går opp på baksiden av gipsen, noe som gjør at gipsen står ned til den fuktige baderomstøpen. Her er gipsen i fullstendig oppløsning. Her skulle man ha sikret fuktoppsug. Dette er ikke i henhold til dagjeldende forskrift TEK10 §13-20 første ledd bokstav a, hvor det står "Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og materialer på grunn av vann søl, lekkasjevann og kondens." For å tilfredsstille dette skal det etableres et kontinuerlig tettesjikt. Det observeres at det ikke er benyttet overgangsremse i innvendig hjørne i dusjsonen, der flis har løsnet. Det måles høye fuktutslag på nederste vegg flis i hele dusjen og noe på utsiden. Forholdet er kommentert i tilstandsrapporten, men det har trolig vært en utvikling og takstmann har derfor ikke hatt mulighet til å konkludere med hva som er årsaken til skaden. Han har stipulert utbedringen til kr 10.000.- til kr 50.000,-. Dette hadde i utgangspunktet vært tilstrekkelig for å gjøre en flisreparasjon i dusjsonen. Men når badets utførende håndverker ikke har sikret kontinuitet i tettesjiktet, blir dette en helt annen sak, som verken kjøper eller takstmann har hatt mulighet til å se.

Hva har skjedd

Det er identifisert et betydelig avvik på baderommet i leiligheten i tredje etasje i bygården. Skaden skyldes at gipsplaten absorberer fuktighet fra gulvet, som følge av utilstrekkelig fuktsikring.

Hva kan gjøres

Firma M. vil utføre nødvendige utbedringer i det spesifiserte området, med unntak av gulvet. Alle vegger i dusjsonen vil bli revet ned til stenderverket. På de øvrige veggene vil de nederste 30 cm, samt de siste 30 cm vertikalt som grenser til dusjsonen, bli fjernet for å sikre at oppkanten på bunnmembranen opprettholdes. Konstruksjons- og våtroms plater vil bli installert, hvor våtroms platen plasseres utenpå oppkanten av

membranen ved hjelp av monterings lim. Overgangsremser og rørmansjetter vil bli montert før ny membran legges på veggene. Maleren vil deretter påføre sitt våtromssystem på de øvrige veggene. Til slutt vil fliser monteres i dusjonen samt sokkelfliser.

Det forutsettes at eksisterende gulvfliser kan fremskaffes og benyttes som sokkelfliser.

(...)

Pris: Kr 173 970,- eks mva (kr 217 463,- inkl mva)

Forbehold

Eksisterende membran må være av god kvalitet som lar seg skjøte.

Ifølge kjøper har våtromstekniker fra firma M. opplyst på telefon at skadene skyldes dårlig membranarbeid. Han skal ha fortalt at de bare sjekket dusjen, men skal ha understreket at når membran ikke er lagt ordentlig i våtsonen, som må anses som det viktigste området med tanke på fukt, er det lite som tilsier at det er gjort skikkelig arbeid ellers på badet. Våtromsteknikeren skal også ha opplyst at det ble avdekket manglende overgangsremse innvendig i et hjørne, og at dette måtte anses som en grov håndverkerfeil. Ifølge kjøper vil det basert på rapporten fra firma M. ikke være mulig med en lokal utbedring.

Ifølge foretaket har selgers takstmann i sin tilbakemelding opplyst følgende:

Etter min vurdering er det gitt tydelige opplysninger i rapporten vedrørende fuktskader på vegg utført i malte flater, og at bakenforliggende skader ikke kan utelukkes. Flislagt dusjsone er i fillegg utført med glassvegg som jeg har vurdert til å begrense vannsøl/vannsprut, samt at fliser er ført ut til ytterhjørne utenfor dusjonen. Løs flis i dusjonen er godt beskrevet i rapporten og at årsak kan skyldes utettheter i teftesjikt/membran.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 første og tredje ledd, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at det utover en mindre vannskade i dusjonen som det ble opplyst om ved salget, ikke var påregnelig med omfattende konstruksjonsfeil og utettheter på øvrige deler av badet. Boligen er heller ikke i tråd med offentligrettslige krav som er stilt i lov eller i medhold av lov. Når det er påvist at tettesjiktet på baderommet ikke er kontinuerlig, er det klart at dette ikke er utført i henhold til TEK10 § 13-20. Selgers takstmann har underkommunisert omfanget av skadene på badet ved å gi membran TG 1, og ikke opplyse om risiko for utettheter på andre deler av badet enn i dusjonen. Prisanslaget på kr 10 000–50 000 er også uriktig, da det viser seg nødvendig med en totalrenovering av badet. Kjøper har også anført at det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på arbeidet som ble utført i forbindelse med renovering av baderommet i 2017. Kjøper har bestridd at det er reklamert for sent etter avhl. § 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 207 463, samt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 på kr 21 450. I tillegg kreves forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det er reklamert for sent etter avhl. § 4-19. Forholdet burde blitt oppdaget nokså umiddelbart etter at boligen ble overtatt den 1.9.23, i forbindelse med utbedringen av dusjen. Reklamasjon ble først fremsatt den 21.5.24. I alle tilfeller er forholdet beskrevet i salgsdokumentasjonen, og kan dermed ikke påberopes som en mangel, jf. avhl. § 3-10 første ledd. Det foreligger uansett ingen mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til at selgers takstmanns kontroll av badet ikke er i strid med kravene iht. forskrift til avhendingslova, og at innvirkningsvilkåret uansett ikke er oppfylt. Det er gitt informasjon om at skadeomfanget er ukjent og usikkert, og det er dermed ikke gitt en uriktig opplysning. Avvikene det er reklamert over er sammenfallende med de risikoopplysningene som ble gitt i tilstandsrapporten, og det foreligger dermed ikke et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-2 første eller tredje ledd, og heller ikke etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det ble i hovedsak lagt vekt på de negative opplysningene som ble gitt ved salget, og at det ikke ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel grunnet konstruksjonsfeil på leilighetens bad, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I tilstandsrapporten ble bl.a. «Membran, tettesjikt» gitt TG 1, med opplysning om at det ikke var oppdaget funksjonssvikt. Videre ble det informert om at det var foretatt hulltaking og fuktmåling, men ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik i tilliggende konstruksjon, samt at fallforhold var tilfredsstillende med hensyn til lekkasjesikkerhet. Isolert sett taler disse opplysningene for at det ikke var påregnelig med utbedringer av membran/tettesjikt.

Sekretariatet vil imidlertid bemerke at det er det samlede opplysningsbildet ved salget som skal legges til grunn ved vurderingen av hva kjøper kunne forvente. Vi viser i den forbindelse til at punktene «Vannrør» og «Overflater gulv» på badet ble begge gitt TG 2, som iht. tilstandsrapporten tilsier «Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)». I forskrift til avhendingslova § 2-23 tredje ledd fremgår at tilstandsgraden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Om overflater gulv ble det i tilstandsrapporten opplyst om «stedvis riss/sprekker i flisfuger i dusjonen. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.» Det ble opplyst om «bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag», samt at «Utbedring bør vurderes.» Punktet «Overflater vegger» på bad ble gitt TG 3, som tilsier store eller alvorlige avvik, samt at strakstiltak er nødvendig. TG 3 gjaldt «Fuktskade påvist nederst på vegg utført i glatte malte flater mellom dusjonen og servantinnredning». I tillegg ble det opplyst at «Bakenforliggende skader kan ikke utelukkes» og at «Skade må utbedres». TG 2 gjaldt «løs veggflis i dusjonen», som «Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.» I tillegg ble det opplyst om «stedvis riss/sprekker i flisfuger i dusjonen, som «Kan skyldes utettheter i tettesjikt» og skaden «bør utbedres.» Endelig ble det opplyst at sjablongmessig prisanslag gjaldt for TG 3, og prisanslag ble oppgitt til «kr 10 000 -50 000».

Med dette opplysningsbildet måtte kjøper forvente utbedring av den påviste fuktskaden på kort sikt, samt utbedring av riss/sprekker i flisfuger i både gulv og vegger i dusjonen, og av løs veggflis i dusjonen, i nær fremtid. Det var heller ikke upåregnelig at det kunne bli behov for utbedringer grunnet bom i fliser i baderomsgulvet innen en overskuelig fremtid. Selv om «Membran, tettesjikt» ble gitt TG 1, og badet ble opplyst oppusset kun av faglærte, var det på bakgrunn av de skadene det var opplyst om og at disse kunne skyldes utettheter i tettesjikt, etter vårt syn likevel ikke helt upåregnelig at det kunne bli behov for utbedringer av membran/tettesjikt.

Det er innhentet flere takstrapporter etter overtakelsen, herunder fra entreprenør K., rørlegger R. og firma M. Takstmennene uttaler seg likt om at det ble avdekket én løs veggflis i dusjonen, samt at det var benyttet OSB-trefiberplater og gipsplater på baderomsveggene. I henhold til rapporten fra rørlegger R. ble det avdekket stedvis riss/sprekker i flisfuger i dusjonen og løs veggflis i dusjonen, samt at dette kan skyldes utettheter i tettesjikt ved feil bruk av materiale, og at skade bør utbedres. Sekretariatet oppfatter dette som de samme skadene det ble opplyst om i tilstandsrapporten. Firma M. konkluderer med at det er et betydelig avvik på baderommet, og at skaden skyldes at gipsplaten absorberer fuktighet fra gulvet som følge av «utilstrekkelig fuktsikring». Etter å ha løsnet en flis i dusjen, så de at bunnmembranen går opp på baksiden av gipsen, slik at gipsen står ned til den fuktige baderomstøpen. Dette er ifølge firma M. ikke iht. dagjeldende forskrift. Gipsen var her i fullstendig oppløsning, og det må etableres et «kontinuerlig tettesjikt». Det var heller ikke benyttet overgangsbremse i innvendig hjørne i dusjonen, der flis har løsnet, og det ble målt høye fuktutslag på nederste veggflis i hele dusjen og noe på utsiden. Firma M. påpeker at forholdet er kommentert i tilstandsrapporten, men at det trolig har vært en utvikling, og at takstmann derfor ikke har hatt mulighet til å konkludere med hva som er årsaken til skaden. Firma M. har kalkulert utbedringskostnadene til kr 217 463, for nødvendige utbedringer i det spesifiserte området, med unntak av gulvet. Alle vegger vil bli revet ned til

stenderverket i dusjonen, og på de øvrige veggene vil de nederste 30 cm og de siste 30 cm vertikalt som grenser til dusjonen, bli revet, for å sikre at oppkanten på bunnmembranen opprettholdes.

Sekretariatet har vært noe i tvil ved vurderingen, men har etter en helhetlig vurdering landet på at det etter overtakelsen ikke er avdekket feil ved badet som kjøper ikke med rimelighet hadde grunn til å regne med. Vi oppfatter det slik at det etter overtakelsen ikke er avdekket andre skader på badet enn de det ble opplyst om ved salget, herunder løs flis i dusjen og stedvise riss/sprekker i flisfuger i dusjonen. Videre forstår vi det slik at årsaken er konstatert til «utilstrekkelig fuktsikring», som etter vårt syn samsvarer med tilstandsrapportens opplysning om at årsaken til de påviste skadene kunne skyldes «utettheter i tettesjiktet». Sekretariatet vil også bemerke at det i alminnelighet er vanskelig å påberope mangler på bygningsdeler som i tilstandsrapporten er gitt TG 3, se FinKN 2024-987 og FinKN 2014-290. I herværende sak ble nettopp den påviste fuktskaden nederst på veggen mellom dusjonen og servantinnredning gitt TG 3, med opplysning om at det ikke kunne utelukkes bakenforliggende skader. Etter en helhetlig vurdering har vi etter dette landet på at det ikke er avdekket avvik ved badet som kjøper ikke med rimelighet hadde grunn til å regne med.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Kjøper har også anført at boligen ikke er i tråd med offentligrettslige krav som er stilt i lov eller i medhold av lov, da det er brudd på byggteknisk forskrift (TEK 10), vedrørende tettesjikt på badet, jf. avhl. § 3-2 tredje ledd. Nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt brudd på offentligrettslige krav i dette tilfellet, da de opplysningene som ble gitt ved salget i tilstrekkelig grad belyste risikoen for forskriftsavvik.

Det foreligger etter nemndas syn ikke en mangel etter avhl. § 3-2 tredje ledd.

Kjøper har også anført at selgers takstmann har underkommunisert omfanget av skadene på badet ved å gi membran TG 1, uten å opplyse om risiko for utettheter på andre deler av badet enn i dusjonen, samt at han ved prisanslaget på kr 10 000 – 50 000 for utbedring har gitt en uriktig opplysning, da det viser seg nødvendig med totalrenovering, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Slik saken er dokumentert for oss, har vi ikke funnet holdepunkter for at selgers takstmann har underkommunisert omfanget av skadene på badet. Vi viser til rapporten fra rørlegger R., hvor det fremgår at det ikke er mulig å se at det har blitt brukt gipsplater som er fuktbestandige og smøremembran, da gipsplatene er kledd med maling og flis. Videre har firma M. uttalt at det bl.a. er målt høye fuktutslag på nederste veggflis i hele dusjen og noe på utsiden, samt at forholdet var kommentert i tilstandsrapporten, men at det trolig har vært en utvikling, og at selgers takstmann derfor ikke har hatt mulighet til å konkludere med hva som er årsaken til skaden. Det fremgår også at selgers takstmann ikke har hatt mulighet til å se at det ikke var sikret kontinuitet i tettesjiktet. Etter sekretariatets syn har takstmannen, ved å opplyse at utettheter i tettesjiktet kunne være årsaken til skadene som var oppdaget, i tilstrekkelig grad belyst risikoen for utettheter også på andre deler av badet, og ikke bare i dusjonen. Takstmannen har etter vårt syn ikke underkommunisert omfanget av skadene på badet. Det foreligger dermed ikke en mangel etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder kostnadsestimatet, fremgår det av tilstandsrapporten at «Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker.» Videre fremgår det at «Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG 3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.» I utgangspunktet vil takstmannens kostnadsestimat dermed kun måtte anses veiledende, og takstmannen vil som utgangspunkt heller ikke kunne holdes ansvarlig dersom det viser seg at kostnadene ble høyere enn antatt, eller det avdekkes skjulte elementer som fordyrer utbedringsarbeidet utover hva takstmannen hadde som forutsetning, se eksempelvis FinKN 2023-92.

I herværende sak fremgår det tydelig av tilstandsrapporten at kostnadsestimatet på kr 10 000 –50 000 gjelder utbedring av forholdet som ble gitt TG 3, herunder fuktskaden som selgers takstmann påviste nederst på veggen som var utført i glatte malte flater, mellom dusjonen og servantinnredningen. Sekretariatet vil

bemerke at dette etter vårt syn ikke kan leses som at estimatet også dekker utbedring av evt. bakenforliggende skade. Ettersom det i tillegg ble opplyst om andre påviste skader som «bør utbedres», var det ikke upåregnelig at ytterligere kostnader ville tilkomme. Dette underbygges av usikkerheten tilknyttet årsaken til de påviste skadene, herunder takstmannens opplysning om at skadene kunne skyldes utettheter i tettesjikt, og i tillegg at det ikke kunne utelukkes bakenforliggende skader i forbindelse med den påviste fuktskaden. Til dette kommer opplysningen i firma M. sin rapport om at estimatet på kr 10 000 – 50 000 i utgangspunktet hadde vært tilstrekkelig for å gjøre en flisreparasjon i dusjonen, men at når det ikke var sikret kontinuitet i tettesjiktet, «blir dette en helt annen sak». Vi kan for øvrig ikke se at det er tale om en totalrenovering av badet, og viser i den forbindelse til at firma M. har konstatert at det er tilstrekkelig med utbedring kun av veggene, og ikke av gulvet.

Slik saken er dokumentert for sekretariatet, har vi ikke funnet det sannsynliggjort at det er gitt et uriktig kostnadsestimat, jf. avhl. § 3-8.

Sekretariatet har etter dette kommet til at det heller ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda er kommet til samme konklusjon som sekretariatet og slutter seg også på disse punktene til sekretariatets begrunnelse. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i nemndsansmodningen og etterfølgende brev, men disse gir ikke grunnlag for en annen vurdering.

For så vidt gjelder kjøpers anførsel om at det ikke er dokumentert at arbeidene på badet i 2017 er utført av faglærte ut over rørarbeidene, finner nemnda det krevende å ta stilling til dette spørsmålet kun basert på sakens dokumenter. Det er fremlagt flere fakturaer samt et kontrollskjema for membranarbeider med bilder, som alle er fra 2017. Det er under fakturaenes punkter for medgått arbeid, kun oppført tid til rørlegger samt lærling, og nemnda er enig med kjøper i at det kan reises spørsmål ved om arbeider ut over rørleggerarbeider er utført av faglærte. Samtidig er det noe uklart hvordan kontrollskjemaet tilknyttet membranarbeidene skal forstås. Sett i lys av at arbeidene ble utført for flere år siden (2017) i en tidligere eiers eiertid, noe som utgjør en utfordring for sakens opplysning, samt at nemnda må vurdere saken kun basert på sakens dokumenter, er nemnda kommet til at kjøper ikke har sannsynliggjort at det er utført ufaglærte arbeider på badet.

Oppsummert er nemnda kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 første ledd eller tredje ledd, 3-7 eller 3-8.

Det er etter dette ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om kjøpers reklamasjon er rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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