

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2024-15

9.1.2024

### Gjensidige Forsikring ASA

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

Ny avhendingslov – feil ved bad – TG 1 – takstansvar – avhl. §§ 3-7 og 4-12 – forskriften § 2-2.

En enebolig fra 1998 ble solgt for kr 3,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.8.22. I tilstandsrapporten ble badet på alle punkt gitt TG 1, og det ble bl.a. opplyst at badet var "utført etter byggeforskrifter i perioden 1997-2010". Selger opplyste i egenerklæringen om "nytt arbeid" på bad av faglærte i 2017 i form av "Nye våtromsplater på vegger. Ny dusj og baderomsinnredning". Kort tid etter overtakelsen ble kjøper betenkt over manglende fall til sluk, og kontaktet en rørlegger som avdekket flere feil, bl.a. mangelfullt fall til sluk, manglende dreksåpning fra innebygget sisterner, bom i flis, og fuktskader. Rørleggeren anbefalte å rive hele badet, og bygge nytt bad. Foretaket har avvist mangelsansvar, og anført at forholdene var påregnelige for kjøper. Foretaket viste i hovedsak til at badet var oppført i tråd med TEK 97, og at kjøpers forventning ved kjøpet var et 25 år gammelt bad. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger i tilstandsrapporten ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 270 000.

---

#### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Nordland, oppført i 1998.

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk.

(...)

#### VÅTROM

Bad er utført etter byggeforskrifter i perioden 1997-2010 og det foreligger ingen dokumentasjon. Flislagt gulv på bad med varmekabler. Ca 5 mm fall fra dør til sluk og ca 25 mm terkel. Bad har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Bad har himling med malte plater og flise på vegger. Badet har innredning med nedfelt dobbel servant i sakap, veggmontert toalett og dusjhjørne.

(...)

#### VÅTROM

1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad er utført etter byggeforskrifter i perioden 1997-2010 og det foreligger ingen dokumentasjon.

#### Overflater vegger og himling – TG 1

Innvendige skillevegger/lettvegger av bindingsverk. Innvendig veggbehandling i ferdigmalte plater og panel. Bad med flis på vegger. Himling med panel.

#### **Overflater Gulv – TG 1**

Flislagt gulv

#### **Sluk, membran og tettesjikt – TG 1**

Bad har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### **Sanitærutstyr og innredning – TG 1**

Badet i 1. etg. har innredning med nedfelt dobbel servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

#### **Ventilasjon – TG 1**

Naturlig ventilering. Ventilert i vegg og vindu. Avtrekk på bad - hovedplan via fuktstyrt vifte i vegg.

#### **Fukt i tilliggende konstruksjoner – TG 1**

Hulltaking foretatt i tilstøtende rom som er soverom. Uten å påvise fukt.

I egenerklæringen svarte selger på følgende spørsmål om våtrom:

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, rate, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

Svar: "Nei"

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

Svar: "Ja."

2.1.1 Navn på arbeid

Svar: "Nytt arbeid"

2.1.2 Årstall

Svar: "2017"

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: "Faglært"

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Svar: "Nye våtromsplater på vegger. Ny dusj og baderomsinnredning"

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Svar: "[Navn JN]"

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Med dokumentasjon mener vi eksempelvis rapport fra rørlegger, entreprenør eller egne bilder og beskrivelser, fakturaer, skaderapporter osv. Tips: Sjekk boligmappa.no hvis du mangler noe.

Svar: "Nei"

Boligen ble solgt for kr 3,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.8.22, og overtatt av kjøper den 1.10.22.

Kjøper har opplyst at de snarlig etter overtakelsen, i forbindelse med at de skulle bytte vegghengt dusj, ble betenkt over manglende fall til sluk, og at de etter å ha bodd i huset i underkant av tre måneder engasjerte en fagkyndig rørlegger med våtromssertifikat for å se over utført arbeid.

I rapport fra rørlegger E. datert 6.2.23 fremgikk bl.a. følgende:

Vedr. befarings av baderom til [Kjøper] har vi registrert og fått opplysninger om følgende:

Baderommet er renoverert i 2017. Det er montert nye baderomsplater rett på eksisterende gamle baderomsplater.

Det er store utslag av fukt i nedre del av baderomsplatene.

Gulvet er flytt opp på det eksisterende gamle belegget som var på barnerommet fra før. Her kan det se ut som om det ikke er lagt membran verken på gulvet eller opp bak platene.

Aluminiums lister for de nye veggplatene er montert ca. 1 cm over ferdig flytt gulv. De nye vegg platene er montert ca. 1-1,5 cm over bunnen av aluminiums listen. Her har det blitt brukt en form for flyt/fugemasse til å fylle inn mellom veggplater og gulv både på over og undersiden av aluminiums-list.

Deretter er sokkelflisen limt på med silikon utenpå veggplater, og fuget med silikon mellom gulv og sokkelflis.

Vannet trekker inn mellom sokkelflis og veggplatene suger til seg vann.

Vi tror ikke det er kommet vann inne i skillevegger, men vi ser at både veggplater og fliser er delvis løsnet. (film av hulrom under fliser, se egen mail)

(...)

Det er to sluket i baderommet en for framtidig badekar, og en i dusj hjørnet. Det er ikke fall til noen av slukene, og vannet legger seg midt på gulvet, og i hjørnet inntil vegg i dusj.

Det er ikke etablert drengs åpning for en eventuell lekkasje fra kasse for vegg toalett, her er det heller ikke lagt veggplater bak kassen, og vi kan se eksisterende gammel vegg.

I dette tilfellet vil vi anbefale å rive det gamle bad rommet, og bygge nytt våtrom etter dagens standard. Et bad rom skal som minimum ha tett membran og fall til sluk.

Hvis dette er av interesse for dere kan Rørlegger E. AS tilby og utføre denne renoveringen til et stipulert overslag på ca. kr. 270.000-, inkl. mva.

#### Selger sendte skademelding til foretaket den 27.1.23:

Beskriv dette nærmere.: Fukt på Veggplate/plater inni dusjen. Kjøper skulle skifte dusjdører oppdaget han dette. (...)

Hvor gammelt er badet? 0-10 år

Hvordan ble feilen/skaden oppdaget? Ved oppussing

Kan du beskrive feilen/skaden og omfanget med egne ord? For meg så tror jeg at her er det snakk om å skifte 2 veggplater. Men kanskje er det behov for å få noen til å se på dette for og se om det evt skulle være mer skade inne i veggen.

Ifølge kjøper uttalte rørlegger E. at badet ikke var utført etter forskrifter, og at TG 3 på badet hadde vært mer korrekt enn TG 1. Kjøper har også fremlagt en film fra rørlegger E. som viste hulrom under gulvfliser.

Ifølge kjøper hadde en bekjent opplyst at veggplatene var feilmontert uten rett avstand fra guly, uten silikonert aluminiumslist mellom veggplatene, og at dette medførte at de trakk vann og hadde påvist fuktskader.

Ifølge foretaket har selger opplyst at det var lagt nye fliser på badegulvet, at flisene ble lagt over våtromsbelegg som var godkjent på badegulv da boligen ble bygd i 1998, at våtromsbelegget fungerte som membran, og at belegget lå ca. 5 cm opp mot stenderne i veggen. Selger skal videre ha opplyst at baderomsplatene ble lagt på toppen av eksisterende baderomsplater fra 1998, at baderomsplatene hadde påsatt membran, og at de iht. til opplysninger fra leverandør kunne festes direkte på stenderverket. Selger skal også ha opplyst at de ikke hadde opplevd problemer med fall mot sluket i dusjen, og at i hele deres eiertid hadde vannet rent fint ned i sluket i dusjen.

**Kjøper** har anført at boligen hadde en mangel. Kjøper har vist til at fuktskader, løse fliser på badet, manglende fall til sluk, og feil ved oppbygging av vegghengt toalett ikke stemte overens med

tilstandsrapporten. Kjøper viste til at rørlegger E. hadde sagt at badet ikke var gjort etter forskrifter, og at TG 3 hadde vært en mer korrekt tilstandsgrad for badet. Takstmannen skulle ikke ha satt TG 1 når det manglet dokumentasjon på arbeid på badet. Feilene ved badet var helt klart i strid med avhendingslova som trådte i kraft 1.1.22, og forskriften til avhendingslova. Kjøper viste bl.a. til at det skulle sjekkes etter bom i flis, jf. forskriften § 2-2, at det var avdekket manglende drepsåpning fra toalettsisterne, og at originale veggplater lå bak sisternen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 270 000.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til at kjøper på bakgrunn av informasjonsbildet ved salget, måtte forvente at badet hadde avvik både grunnet alder og nye standarder for bad etter byggeår, og at det var tale om et bad fra 1998, med overflatebehandlinger fra 2017. Badet var 24-25 år gammelt, og badet var i tråd med daværende forskrifter. Kjøper kunne ikke med rimelighet forvente et nytt bad med standard fra 2017. Foretaket viste til at badet tilfredsstilte krav etter TEK 97, som var badets referansenivå. Foretaket anførte at tilstandsrapporten tilfredsstilte kravene i forskrift til avhendingslova, og at det i alle tilfeller kun var tale om "*ubetydelige*" avvik, jf. forskriften § 1-5 andre ledd. Innvirkningsvilkåret etter avhl. § 3-7 andre punktum var ikke oppfylt.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at tilstandsrapporten ikke var i tråd med kravene stilt i forskrift til avhendingslova, jf. særlig forskriften § 2-2, og at rapporten dermed ikke var "*godkjent*", jf. forskriften § 1-5. Etter sekretariatets syn forelå det mangelsansvar etter avhl. § 3-2, og det var i alle tilfeller gitt mangelfulle opplysninger fra selgers takstmann, jf. avhl. § 3-7.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og/eller 3-7 grunnet feil ved boligens bad.

Nemnda har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet takstmannens forhold, og finner da ikke grunn til å ta stilling til om det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Kjøper har innhentet en fagkyndig rapport fra rørlegger, hvor det kommer frem at det "*ikke er fall til noen av slukene*" og at det "*er ikke etablert dreps åpning for en eventuell lekkasje fra kasse for vegg toalett (..)*". Det er videre fremlagt en film for å vise hulrom/bom under fliser i tilknytning til dusjen. Rørleggeren har påvist "*store utslag av fukt i nedre del av baderomsplatene*". Det fremgår avslutningsvis av rapporten at i "*dette tilfellet vil vi anbefale å rive det gamle bad rommet, og bygge nytt våtrom etter dagens standard*".

Foretaket bestrider deler av innholdet i rørleggerens rapport, men det er ikke innhentet en supplerende fagkyndig vurdering.

Det følger av forskrift til avhendingslova § 2-2 at takstmannen, ved utarbeidelse av tilstandsrapporten, skal høre etter "*bom (hulrom) under fliser*" på gulvet. Videre skal takstmannen i de tilfellene hvor det er toalett med innebygget sisternen, "*se om det er spalte eller inspeksjonsmulighet, og etterspørre dokumentasjon*". Takstmannen skal også undersøke om det er tilfredsstillende fall til sluket. Det er ikke fremlagt uttalelser fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten i denne saken. Det er derfor uklart hvorfor verken hulrom under flisene eller manglende inspeksjonsmulighet av den innebygde sisternen ikke er påpekt i tilstandsrapporten. Nemnda finner at den bevisusikkerhet som foreligger omkring disse forholdene må gå ut over foretaket, da det var nærmest til, og hadde en klar oppfordring til, å opplyse saken på disse

punktene. Slik saken er opplyst for nemnda, finner den derfor å måtte legge rørleggerens beskrivelser og vurderinger av badets tilstand til grunn. Dette gjelder også rørleggerens påpeking av at det ikke er tilfredsstillende fall til sluket. Det vises i denne forbindelse til tilstandsrapporten side 3, hvor det fremgår at blant annet bad vil vurderes mot dagens regelverk. Slik nemnda ser det, er det ut fra sakens dokumenter mest sannsynlig at takstmannen ikke har foretatt de forskriftsfastsatte undersøkelser av toalettsisternen, bom i gulvflisene samt fallforholdene mot sluket, og at dersom disse undersøkelsene hadde blitt foretatt så ville takstmannen ha avdekket de forhold som er påpekt i rørleggerens rapport. Slik nemnda ser det, må det slik saken er opplyst legges til grunn at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt og at han måtte kjenne til både manglende inspeksjonsmulighet av toalettsisternen, hulrommet under gulvflisene, og mangelfullt fall mot sluket. Dette er forhold som kjøper hadde grunn til å få opplysninger om ved salget, og nemnda finner følgelig at det er gitt ufullstendige opplysninger, jf. avhl. § 3-7. Det vises i denne forbindelse til at selger identifiseres med takstmannen i denne sammenheng.

Nemnda finner også at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt. Det vises til at opplysningene ut fra sin karakter er vesentlige for en kjøper ved vurderingen av baderommets tilstand og hvilket utbedringsbehov som er påregnelig på kort og lang sikt. Det må legges til grunn som allment kjent at utbedringer av baderom kan medføre ikke uvesentlige kostnader.

Nemndas konklusjon er altså at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Slik saken er opplyst, legger nemnda til grunn at utbedringskostnadene utgjør kr 270 000. Sett i lys av at kjøpers berettigede forventning var at badets grunnleggende konstruksjoner var fra boligens byggeår, men at det i 2017 av faglærte var lagt nye våtromsplater på vegger samt ny dusj og baderomsinnredning, finner nemnda at det må gjøres et skjønnsmessig standardhevingsfradrag ved utmålingen.

Etter en konkret vurdering er nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 200 000 etter fradrag for kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), Lena Moss (bransjerepresentant), Thomas Iversen (forbrukerrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).*