

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2024-193

28.2.2024

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

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

Ny avhendingslov – feil ved bad fra 2017 – opplyst om egeninnsats "*på en fagmessig god måte*" – TG 1 og TG 2 – manglende hulltaking – takstansvar? – ugyldig tilstandsrapport – avhl. §§ 3-2, 3-10, 4-12 og 4-14 – forskriften §§ 1-5 og 2-2.

En enebolig oppført i 1959 ble solgt for kr 4,445 mill. i mai 2022. Ved salget ble det opplyst om bad fra 2017 som var bygget ved selgers egeninnsats, men "*på en fagmessig god måte*". Badets overflater på vegger og himling, membran, tettesjikt og sluk, samt VVS ble gitt TG 1, mens overflater på gulv fikk TG 2 bl.a. på grunn av lite fall mot sluk. Takstmannen opplyste at det ikke var boret hull for fuktmåling, da våtrommet nylig var renovert. Kjøper oppdaget etter overtakelsen en liten vannlekkasje fra vaskemaskin, og reagerte særlig på at vannet rant bort fra sluket, mot døren og samlet seg i et hjørne. Kjøper reklamerte 26.9.22 over motfall til sluk på badet, og det ble senere avdekket flere feil og avvik ved badets utførelse, bl.a. motfall på gulv, manglende dreksåpning fra innebygget sisterner, avvik ved vindu i våtsone, mv. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til risikopplysningene som ble gitt om badet. Nemnda kom til at tilstandsrapporten ved salget ikke oppfylte minstekravene i forskrift, og ga kjøper medhold i at det forelå en mangel. Dissens ved begrunnelsen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 328 251, takstutgifter kr 6 000, advokatutgifter kr 73 250, og forsinkelsesrente.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1959.

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

Nyere oppusset enebolig (...)

Boligen er oppført på 50-tallet, men har i senere tid blitt pusset opp og fremstår i dag med moderne og pene innvendige overflater. I 2017 fikk boligen et tilbygg som inneholder entré og et romslig, sprekt bad med badekar. (...) Alt er lagt til rette for en komfortabel hverdag hvor du kan flytte rett inn! (...)

I 2017 fikk bolig et tilbygg med nytt vindfang og bad. (...)

BAD: Stort og nyere bad fra 2017 i tilbygg. Bad inneholder servantinnredning, vegghegt toalett, dusjhjørne med slagdører, badekar og tilkoblingsmuligheter for vaskemaskin. Montert elektrisk avtrekksvifte i tak.

I eierskifterapport fra takstmann G. datert 5.5.22 fremgikk bl.a.:

Fin bolig som har fått pusset opp de fleste innvendig overflater. I 2017 fikk bolig et nytt tilbygg som inneholder entré og et romslig bad.

Det er bygget ny garasje og ny terrasse på bolig.

Utvendig er det behov for videre oppussing i fremtiden. (...)

Badet ble gitt TG 1 på overflater (vegger og himling), og det ble opplyst at det ikke var påvist riss og sprekker, sprekker i fuger, bom (hulrom) under fliser, fuktskader, spor eller skadedyr. Det var opplyst om vinduer/dører i våtsonen. Det var ikke ventiler som kunne åpnes. Videre fremgikk:

Stort flislagt bad fra 2017.

Bad inneholder servantinnredning, vegghengt toalett, dusjhjørne med slagdører, badekar og tilkoblingsmuligheter for vaskemaskin.

Det er montert elektrisk avtrekksvifte i tak.

Det opplyses om at oppføring av bad er utført som egeninnsats av selger. Det er fremlagt bildedokumentasjon på utførelsen som viser at dette er utført på en fagmessig god måte.

Merknader: Det er ikke avdekket noen avvik på vegger eller himling.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder, tilstand og forventet normal levetid.

Overflater på gulv var gitt TG 2, og det ble opplyst at det ikke var påvist riss og sprekker, sprekker i fuger, bom (hulrom) under fliser, spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det var for øvrig opplyst:

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med sluk i dusjnise og sluk under badekar.

Merknader: Det er målt 2,5 cm høydeforskjell fra sluk til membran ved dør. Kravet er 2,5 cm og det er dermed tilfredsstillende høydeforskjell.

Gulv er tilnærmet flatt og har lite fall mot sluk. I dusjnise er det også lite fall mot sluk.

Fall på gulv er dermed ikke tilfredsstillende.

Det er en oppkalt med membran ved dørterskel som gjør at høydeforskjell er tilfredsstillende.

Det er fremlagt bildedokumentasjon på hvordan membran er lagt ved dør.

Punktet "*Membran, tettesjikt og sluk*" ble gitt TG 1:

Membranen er fra 2017

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran fra oppføring av tilbygg i 2017.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er ikke boret hull for fuktmåling da våtrom nylig er renoveret.

Forskrift sier:

Hulltaking kan unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi våtrommet har et system for fuktovervåking, eller fordi boligen er nylig oppført eller renoveret og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting.

Selger har fremlagt bilder av alle gjennomføringer og arbeider med membran.

Merknader: Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder, tilstand og forventet normal levetid. (...)

VVS ble gitt TG 1, med følgende opplysninger:

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2017

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg er byttet fra inntak i kjeller.

Det er montert fordelerstamme til vannrør på vegg to steder i kjeller.

Stoppekran er plassert i kjeller.

Arbeidene er delvis utført som egeninnsats.

Merknader: Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder, tilstand og forventet normal levetid. (...)

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2014. Selger oppga å ikke kjenne til feil ved våtrom. På spørsmål om kjennskap til utført arbeid på våtrom, svarte selger "*Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad*", og opplyste:

Bygget nytt bad med egeninnsats

(...)

Helt nytt bad.

Boligen ble solgt for kr 4 445 000 ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 2.7.22. Partene har opplyst at budaksept var 15.5.22.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen en liten vannlekkasje fra vaskemaskinen, og reagerte på at vannet rant bort fra sluket, mot døren og samlet seg i et hjørne. Kjøper reklamerte den 26.9.22 over motfall til sluk på badet.

I rapport fra takstmann L. datert 21.10.22 fremgikk bl.a. at etter å ha gjennomgått kommunens tidligere byggesaker, fant de ikke at det aktuelle badet var omsøkt og godkjent av kommunen. Det var videre opplyst at gulvet ikke hadde fall på 1:100, gulvet var ikke nedsenket minst 10 mm i sone for nedslag av bruksvann, membran var ikke ført opp minst 15 mm opp på terskel, det var ikke etablert 1:50 fall på gulv i sone for nedslag av bruksvann, og det var ikke etablert lokalt fall på 1:50 i et område på minst 80 cm ut fra sluket. Det var motfall fra sluket flere steder på gulvet, skinne på gulvet under dører til dusj forhindret lekkasjevannet å renne ned i sluket i dusjsone, membranen

på gulvet var ikke ført opp på terskel, måling vedr. høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved dør viste at topp flis ved dør var 4 mm høyere enn opp slukrist, og døråpning under terskel var lavere enn sluket. Faren for at lekkasjevann rant ut av badet var stor. Det ble konkludert med at badet ikke hadde kvaliteter som forventet iht. TEK 17. Det var kommentert at risikoen for at omkringliggende konstruksjoner utenfor baderommet ville ta skade ved en vannlekkasje var stor. Det var også kommentert barriere som sperret lekkasjevann fra å renne til sluk, samt at innebygget sisterner for toalett på vegg ikke var utført med drenering fra bakenforliggende innretning. Avløpsrør fra badekar var flatt. Det ble også kommentert at vindu var plassert i våtsone og at det ikke var registrert at det var utført arbeid som sikret konstruksjonen rundt vinduet. Utbedringskostnader ble estimert til kr 235 000. I rapportens konklusjon fremgikk:

#### KONKLUSJON

Arbeider på våtrom er ikke utført iht. NS 3420 og krav i TEK 17.

- 1.Manglende dokumentasjon.
- 2.For liten høydeforskjell mellom topp membran ved dør og topp slukrist.
- 3.For lite generelt fall på gulv.
- 4.For lite lokalt fall i dusjsone.
- 5.Manglende lokalt fall 80 cm utenfor sluk.
- 6.Manglende nedsenk i dusjhjørne.
- 7.Motfall på gulvet flere steder.
- 8.Lokal planhet på gulv er utenfor beskrivelse i Norsk Standard 3420.
- 9.Manglende fuktsikring i vindussmyg i våt sone.
- 10.Manglende drenering fra WC.

Manglende kunnskap om forskrifter og NS 3420:

Med så mange avvik, er det lagt til grunn i denne rapporten at bakenforliggende arbeider på våtrom ikke innehar kvaliteter som forventes ifht. forventet levetid på konstruksjonen.

Av den grunn er det beregnet å bygg opp badet på nytt

Kjøper fremla senere et pristilbud for nødvendige utbedringsarbeider fra S. AS på kr 328 251.

Foretaket har fremlagt en e-post av 19.12.23 fra takstmann G., som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget:

Til orientering har ikke jeg fått oversendt rapport eller målinger som er utført av (takstmann L.)

(...)

Det kommer tydelig frem at bad er bygget som egeninnsats og at det er mangler rundt fall på baderomsgulv. Det er i rapport skrevet at gulv er tilnærmet flatt og ikke har tilfredsstillende fall til sluk. Jeg har ikke målt motfall på gulv på befaringdagen slik (takstmann L.) har målt 21.10.2022, for da hadde dette vært skrevet tydelig i min rapport og sannsynligvis vurdert annerledes. Grensen mellom tilnærmet flatt og motfall kan være snakk om millimeter og som kjent så kan bygningsdeler fra årstid til årstid endre seg noen millimeter, slik det kan ikke påstår her at jeg har målt feil.

At kjøper reagerer på at vann ikke renner til sluk når det oppstår lekkasje fra vaskemaskin, tyder på at de ikke har lest min rapport godt nok, siden det der står at fall ikke er tilfredsstillende.

Når det kommer til oppkant ved dør så er det fremlagt bilder av membran som er ført opp på dørterskel og dermed er lekkasesikring som vil hindre vann å renne ut av rom ivaretatt. (Se vedlagt bilde nr 1)

Videre påpeker (takstmann L.) ifølge FinKN:

-Det er en fysisk sperre foran dusj som hindrer vann å renne til sluk. - Dette er korrekt, men det er også sluk under badekar som ikke har denne hindringen.

-Avløpsrør var flatt under badekar. - Dette kan med stor sannsynlighet oppstått etter jeg var der

-Manglende utføring med tettesjikt rundt vindu. Her er membran trukket helt ut til vindu, vindu er av pvc og det er lagt fliser inn i vinduskarm. Dette er ikke en mangel. (Se vedlagt bilde nr 2)

-Manglende dokumentasjon. - At (takstmann L.) ikke har sett noen form for dokumentasjon, betyr ikke at jeg ikke har sett det når jeg tok min vurdering av våtrommet.

-Manglende drenering ut fra vegghengt sisterner. - Her har jeg dessverre ingen bilder fra befaringen og det er såpass lenge siden at jeg ikke klarer å huske om det var spalte eller ikke. Men bilder av innbyggingen underveis viser her at er det manglende spalte så kan det enkelt borres opp da det er tilstrekkelig med membran/tettesjikt bak sisterner og det mangler da bare selve hullet. Altså ingen vesentlig mangel (Se vedlagt bilde nr 3 og nr 4)

(...) Og hva ville man avdekket ved å foreta hullboring her? Det er ikke oppstått noen skader på bad som tilsier at membran ikke er tett. (...) Hensikten med hulltaging er å avdekke eventuelle fuksskader i konstruksjon, noe som ikke var eller er tema i denne saken. (...)

**Kjøper** har anført at boligen har en mangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7, og 3-8. Kjøper har særlig vist til at selgers takstmann i det vesentlige kom med positive bemerkninger til baderommet. Kjøper anførte at tilstandsrapporten ved salget ikke var i tråd med forskriften § 2-2. I rapporten fra takstmann L. var det konkludert med at døråpning under terskel var lavere enn sluket, noe som medførte en risiko for at lekkasjevann rant ut av badet, at det ikke var registrert membran mellom terskellist og terskel, og at det var manglende drenering fra WC. Fallforhold var kommentert i tilstandsrapporten, men det var ikke opplyst om motfall på baderommet. Selv om det var opplyst om egeninnsats, måtte det gjøres en konkret vurdering også av dette basert på det samlede opplysningsbildet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 328 251, samt krav om takstutgifter på kr 6 000, og forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav. Kjøper har i tillegg krevd dekket advokatkostnader på kr 73 250 etter avhl. § 4-14, subsidiært etter fal. § 21-2.

**Forsikringsforetaket** har anført at boligen ikke hadde en mangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7, 3-8 og 3-10. Foretaket har i hovedsak vist til at det ved salget var opplyst at badet ble bygget utelukkende ved egeninnsats fra selger, og det ble ikke gitt opplysninger om at selger var faglært. Videre ble det i tilstandsrapporten opplyst om avvik ved badet, herunder ble det opplyst om at gulvet var tilnærmet flatt og hadde lite fall mot sluk, og dette ble gitt TG 2. Det var ikke påvist noen skader på badet eller underliggende konstruksjoner. Foretaket har bestridt at tilstandsrapporten ikke oppfylte kravene i forskriften, og har bl.a. anført at unntak for hulltaging kom til anvendelse, og at manglende hulltaging uansett ikke hadde betydning for det aktuelle mangelsforholdet i denne saken. Foretaket har også anført at det måtte gjøres fradrag ved utmålingen av et ev. prisavslag, og at kjøpers advokatutgifter var uforholdsmessig høye.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet la til grunn at tilstandsrapporten ikke var i samsvar med minstekravene stilt i forskrift til avhendingslova, og at det dermed måtte ses bort ifra tilstandsrapporten ved mangelsvurderingen, jf. forskriften § 1-5 og avhl. § 3-10. Sekretariatet bemerket bl.a. at det ikke var foretatt hulltaging eller fuktmåling, og det var ikke påpekt manglende drens-spalte fra innebygget sisterner, jf. forskriften § 2-2 fjerde og syvende ledd. Videre skulle motfall på badegulvet ha blitt gitt TG 3, ikke TG 2, iht. NS 3600:2018, jf. forskriften § 2-23 sjette ledd.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og/eller 3-8 grunnet flere forhold ved et bad som var oppført i 2017 ved egeninnsats.

Innledningsvis viser nemnda til sekretariatets redegjørelse for sakens faktum og for utgangspunktene for vurderingen av saken:

Kjøper oppdaget etter overtakelse en liten vannlekkasje fra vaskemaskin. I den anledning reagerte kjøper særlig på at vannet rant bort fra sluket, mot døren og samlet seg i hjørne.

Av rapport fra takstmann L. 21.10.22 fremgikk bl.a. feil ved fallforhold, herunder motfall fra sluket flere steder på gulvet, membran var ikke ført opp minst 15 mm opp på terskel, sluket var plassert høyere enn gulvet ved vaskemaskin. Det var også bl.a. montert en skinne på gulvet under dører til dusj, noe som forhindret lekkasjevannet å renne ned i sluket i dusjsone. Døråpning under terskel var lavere enn sluket, noe som innebar at faren for at lekkasjevann renner ut av badet var stor. Innebygget sisterner for toalett på vegg var videre ikke utført med drenering fra bakenforliggende innretning og at avløpsrør fra badekar var flatt.

Konklusjonen var at våtrom ikke var utført iht. NS 3420 og krav i TEK 17, herunder bl.a. manglende dokumentasjon, for liten høydeforskjell mellom topp membran ved dør og topp slukrist, for lite generelt fall på gulv, for lite lokalt fall i dusjsone, manglende lokalt fall 80 cm utenfor sluk, manglende nedsenk i dusjhjørne, motfall på gulvet flere steder, manglende fuktsikring i vindusmyg i våt sone, og manglende drenering fra WC. Det var lagt til grunn at bakenforliggende arbeider på våtrom ikke innehar kvaliteter som forventes mht. forventet levetid på konstruksjonen, og dermed at badet måtte bygges opp på nytt.

Vi bemerker at verken sekretariatet eller nemnda besitter teknisk kompetanse, slik at vi kun kan vurdere saken ut fra den dokumentasjonen som er fremlagt i saken. Det er videre ikke fremlagt noen uttalelse fra takstmann G. selv, se til sammenlikning FinKN 2022-707.

Om badet var det ved salget bl.a. opplyst om stort og nyere bad fra 2017 som var oppbygd med egeninnsats. Takstmannen kommenterte at utførelsen hva gjaldt vegger og himling viste at badet var utført på en fagmessig god måte. Overflater på gulv var gitt TG 2 hvor det var opplyst at det ikke var påvist tilfredsstillende fall til sluket, herunder var gulv tilnærmet flatt og hadde lite fall mot sluk. I dusjnise var det også lite fall mot sluk. Terskel var vurdert som tilfredsstillende og det var påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Membran, tettesjikt og sluk fikk TG 1, det var ikke tegn til feil utførelse, og arbeidet fremsto som fagmessig utført. Hulltaking ble videre ikke tatt, sett i lys av at badet nylig var renover og selger kunne vise til dokumentasjon. Om VVS var det opplyst om TG 1, innvendige vann- og avløpsrør fra 2017, hvor materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon ble vurdert som tilfredsstillende. Det var imidlertid opplyst at lekkasjevann fra fordelerskap ikke ledes til sluk.

Takstmann G., som utarbeidet tilstandsrapporten, har fremsatt sine merknader etter sekretariatets vurdering, og nemnda kommer tilbake til betydningen av disse.

Ved forskrift til avhendingsloven (FOR-2021-06-08-1850), er det gitt regler for utarbeidelse av tilstandsrapporter. Det fremgår av forskriften § 1-1, at dets formål er "*å tilrettelegge for at det utarbeides tilstandsrapporter av høy kvalitet, slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp*". Hvilke minstekrav som gjelder ved tilstandsrapportens punkt om våtrom, fremgår av forskriften § 2-2.

En samlet nemnd har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, men har delt seg ved begrunnelsen for dette.

#### **Flertallet – Nygaard, Moss og Sjøvold – bemerker:**

Etter sekretariatets vurdering av saken, er merknadene fra takstmann G. som utarbeidet tilstandsrapporten innhentet, jf. hans e-post av 19.12.23. I redegjørelsen heter det blant annet:

Det kommer tydelig frem at bad er bygget som egeninnsats og at det er mangler rundt fall på baderomsgulv. Det er i rapport skrevet at gulv er tilnærmet flatt og ikke har tilfredsstillende fall til sluk. Jeg har ikke målt motfall på gulv på befaringsdagen slik takstmann L. har målt 21.10.2022, for da hadde dette vært skrevet tydelig i min rapport og sannsynligvis vurdert annerledes. Grensen mellom tilnærmet flatt og motfall kan være snakk om millimeter og som kjent så kan bygningsdeler fra årstid til årstid endre seg noen millimeter,

slik det kan ikke påstå her at jeg har målt feil.

At kjøper reagerer på at vann ikke renner til sluk når det oppstår lekkasje fra vaskemaskin, tyder på at de ikke har lest min rapport godt nok, siden det der står at fall ikke er tilfredsstillende.

Når det kommer til oppkant ved dør så er det fremlagt bilder av membran som er ført opp på dørterskel og dermed er lekkasesikring som vil hindre vann å renne ut av rom ivaretatt.

Det er videre påpekt at det er sluk under badekaret uten hinder for vann i å renne til sluket, at membran- og fliseløsningen rundt vinduet, som er av PVC, ikke utgjør en mangel ut fra fremlagte bilder av utføringen, samt at det er riktig at det ikke er avmerket i tilstandsrapporten at det mangler drenering fra vegghengt sisterne. Hva gjelder sistnevnte, anfører takstmannen at det kan bores et hull for å utbedre mangelen, da det er tilstrekkelig membran/tettesjikt bak sisternen.

Flertallet bemerker at den ved vurderingen av saken ikke finner det riktig å se helt bort fra takstmannens redegjørelse, selv om redegjørelsen må ses i lys av at takstmannen har utarbeidet den aktuelle tilstandsrapporten som kjøper har reist innvendinger mot.

Slik saken er opplyst for nemnda, kan flertallet ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger noe brudd på forskriften når det gjelder tilstandsrapportens omtale av vinduet i våtsonen. Flertallet viser til takstmann G.s redegjørelse i e-post av 19.12.23 og fremlagte bilder av utførelsen. Når det gjelder dørterskelen, er det etter flertallets skjønn sannsynliggjort at membranen er ført opp på dørterskelen slik det også fremgår av tilstandsrapporten. Det er imidlertid noe usikkert om forskriftens krav om at membranen skal føres opp minst 15 mm er oppfylt. Når det gjelder fallforholdene på badromsgulvet, finner ikke flertallet – slik denne saken ligger an – grunn til å ta endelig stilling til om det foreligger et avvik fra forskriften. Ut fra de foreliggende opplysningene er faktum på dette punktet uklart og det fremstår å være forholdsvis små ulikheter i målingene foretatt i reklamasjonsrapporten og tilstandsrapporten. Det synes imidlertid på det rene at gulvet i dusjsonen ikke er nedsenket med minst 10 mm slik som angitt i TEK 17.

Det fremgår av forskriften § 2-2 syvende ledd at dersom toalettet har innebygd sisterne, skal takstmannen "*se om det er spalte eller inspeksjonsmulighet, og etterspørre dokumentasjon*". På det aktuelle baderommet er det toalett med innebygd sisterne, men det mangler spalte eller inspeksjonsmulighet, noe som heller ikke er opplyst i tilstandsrapporten. Flertallet finner at det på dette punktet foreligger et brudd på forskriften. Slik flertallet ser det, er ikke avviket ubetydelig sett hen til mangelens art og omfang, jf. avhl. § 1-5 andre ledd. Når tilstandsrapporten ikke oppfylder kravene i forskriften, skal det ved mangelsvurderingen ses bort fra opplysningene i rapporten, jf. motsetningsvis avhl. § 3-10 første ledd andre punktum, jf. forskriften § 1-5. Flertallet er enig med sekretariatet i at det er de negative opplysningene på det aktuelle punktet i tilstandsrapporten det skal ses bort fra, ikke de positive.

Det bemerkes også at det foreligger et brudd på forskriften § 2-2 fjerde ledd, som oppstiller krav om hulltaking for å undersøke om våtrommet har en fuktskade. Det er på det rene at det ikke er foretatt slik hulltaking i dette tilfellet, noe som for øvrig er opplyst i tilstandsrapporten, men flertallet kan ikke se at forskriftens krav om når hulltaking kan unnlates er oppfylt. Det er heller ikke foretatt fuktkontroll med egnet fuktmålerverktøy, slik forskriften oppstiller når det ikke er tatt hull.

Ved vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, jf. § 3-1 fremholdt sekretariatet:

Når negative opplysninger i tilstandsrapporten ikke er hensyntatt, var det opplyst om stort og nyere bad fra 2017 som var oppbygd med egeninnsats. Takstmannen kommenterte at utførelsen hva gjaldt vegger og himling viste at badet var utført på en fagmessig god måte. Terskel var vurdert som tilfredsstillende og det var påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Membran, tettesjikt og sluk fikk TG 1, og det var ikke tegn til feil utførelse, arbeidet fremsto som fagmessig utført. Hulltaking ble videre ikke tatt, sett i lys av at badet nylig var renovert og selger kunne vise til dokumentasjon. Om VVS var det opplyst om TG 1, innvendige vann- og avløpsrør fra 2017, hvor materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon ble vurdert som tilfredsstillende. Badet fremsto videre som tilnærmet nytt og for kjøper med fagmessig utførelse. Kjøper hadde dermed en forventning om at badet ikke hadde feil utover slitasje. Når det kort tid etter overtakelsen er avdekket flere feil ved badet som innebærer behov for totalrenovering foreligger det et avvik fra det kjøper kunne forvente ut fra "eigedommens type, alder og synlege tilstand", jf. avhl. § 3-2.

Flertallet er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Flertallet er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

#### **Mindretallet – Sørli og Bernhardsen – bemerk:**

Mindretallet er i likhet med flertallet enig i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, jf. § 3-1, og kan i all hovedsak tiltre sekretariatets begrunnelse.

Mindretallet vil presisere at lovgiverviljen som utgangspunkt er en ugyldighetsvirkning for tilstandsrapporter som ikke tilfredsstillers forskriftskravene, jf. Prop. 44 L (2018-19) s. 72. Det er der presisert at kjøperen skal *"anses som aktsomt uvitende om forhold som fremgår av en tilstandsrapport som ikke oppfyller kravene i forskriften."* Mindretallet slutter seg videre til mindretallets begrunnelse i FinKN 2023-446 om at dette må gjelde de negative opplysningene i tilstandsrapporten. De positive opplysningene i en slik rapport bidrar ofte til å danne grunnlaget for forventningsavviket mellom den beskrevne tilstanden på aktuelle bygningsdeler, og den faktiske tilstanden. Det vil derfor virke mot lovgivers hensikt dersom kjøper også skal anses aktsomt uvitende om slike positive opplysninger når man vurderer mangelsspørsmålet etter avhl. § 3-2.

Forskrift til avhendingslova ("*tryggere bolighandel*") § 1-5 andre ledd åpner for at avvik fra kravene i kapittel 2 som er "*ubetydelige sett hen til mangelens art og omfang*", likevel kan medføre at rapporten får virkning etter avhl. § 3-10. For at dette unntaket skal komme til anvendelse, må det etter mindretallets syn fremstå som åpenbart at avvikene ikke har noen sammenheng med de avdekkede forholdene. I vår sak er det påvist flere avvik fra forskriftskravene knyttet til takstmannens vurdering av badet. Etter mindretallets syn vil det i denne situasjonen ikke være grunnlag for å anse avvikene som ubetydelige sett i forhold til mangelens art og omfang.

Etter mindretallets oppfatning kan for øvrig ikke takstmann G.s kommentarer til reklamasjonsrapporten tillegges vekt, all den tid takstmannen nå risikerer å bli ansvarliggjort for avvikene.

En samlet nemnd har altså kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, og kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Kjøper har innhentet et pristilbud på kr 328 251. Foretaket har ikke bestridt kostnadene, og nemnda legger pristilbudet til grunn ved utmålingen. I tillegg kommer nødvendige utgifter til fagkyndig reklamasjonsrapport. Nemnda er enig med sekretariatet i at det må gjøres et standardhevingsfradrag ved utmålingen sett i lys av opplysningene i egenerklæringskjemaet om egeninnsats ved oppføringen av badet, samt badets alder. Etter en skjønsmessig helhetsvurdering er nemnda kommet til at prisavslaget passende kan sette til kr 200 000, etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd. Det er ved utmålingen tatt hensyn til utgifter til reklamasjonsrapport.

Kjøper har også krevd erstattet utgifter til advokat med kr 73 250, jf. avhl. § 4-14. Nemnda legger ut fra det opplyste til grunn at utgiftene ikke er dekket av en eventuell boligkjøperforsikring eller annen forsikring. Nemnda finner at vilkårene for tilkjenning av erstatning er oppfylt. Selv om utgiftene til advokat er høye, har nemnda kommet til at beløpet er nødvendig sett i lys av sakens



karakter og de rettslige problemstillingene den reiser. Kjøper tilkjennes følgelig erstatning med kr 73 250.

Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), Lena Moss (bransjerepresentant), Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).*