

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2024-111

9.2.2024

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

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

Eldre bad – fukt- og soppskader etter tidligere lekkasje – el-anlegg – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, og 4-12.

En leilighet oppført i 1987 ble solgt "som den er" for kr 4,65 mill., og overtatt av kjøper den 11.8.21. I tilstandsrapporten ble badets gulv gitt TG 2, badets vegger TG 1, og utstyr for sanitærinstallasjoner TG 2. Det ble bl.a. opplyst om ikke synlig membranmansjett i sluket, at begge sluk på badet var eldre og antatt fra byggeår, og varierende fallforhold på gulv. Elektrisk anlegg ble ikke vurdert, og luftbehandling generelt ble gitt TG 1, med opplysning om at ventilator på kjøkken var tilkoblet kanal i veggen. I egenerklæringen var det om badet opplyst om "*Litt sprekk i flisen, men ikke noe annet utover de*". Rundt ett år etter overtakelsen avdekket kjøper fukt- og råteskader på badet, som skyldtes lekkasje fra overliggende leiligheter. Kjøper ble gjort kjent med at det også i 2010 hadde vært en tilsvarende lekkasje. Kjøper avdekket i tillegg feil ved kjøkkenventilator og stikkontakter. Fagkyndig konstaterte at skadene på badet skyldtes vannlekkasje fra leilighetene i etasjene over, og at årsaken var håndverkerfeil. Videre uttalte styreleder at tidligere eier ikke hadde montert ventilatoren i tråd med borettslagets ventilasjonssystem, og at kullfilteranlegg kunne benyttes. Kjøper fremla dokumentasjon på at stikkontaktene var produsert i 2019, i selgers eiertid. Kjøper anførte bl.a. at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne regne med. Foretaket avviste av det forelå et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, men at enkelte avvik ved el-anlegget utgjorde en mangel. Kjøper ble gitt delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 562 964, og forsinkelsesrente 30 dager etter påkrav.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av muggsopp- og fuktskader på bad, avvik ved kjøkkenventilator og defekte stikkontakter, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet sentralt på Østlandet, oppført i 1987. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst at leiligheten hadde "*gjennomgående god standard*".

I tilstandsrapporten ble "*Overflater på innvendige gulv*" på bad gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om flere sprukne fliser. Badets "*Overflater på innvendige vegger*" ble gitt TG 1, og normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg ble oppgitt til 10 – 20 år. "*Utstyr for sanitærinstallasjoner*" på bad ble gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om ikke synlig membranmansjett i sluket, at både dette sluket og hjelpesluket utenfor dusjen var "*eldre sluk, antatt fra byggeår*", samt at "*Punktsjekk med vater viste varierende fallforhold med stedvis svakt fall mot hovedsluket*". Gulvet var stedvis i vater og hadde stedvis svakt motfall, høydeforskjell fra

overkant slukrist til underkant terskel var ca. 5 mm, og terskelen lå lavere enn gulvet. Fuktøk på gulv og inne i servantskap hadde ikke gitt unormale utslag, og det hadde ikke vært synlige lekkasjer. Det ble også opplyst at eier ikke hadde opplevd problemer med dagens bruk.

Følgende tilstandsvurdering ble gitt om sanitærinstallasjoner:

I Norsk Standard som ligger til grunn for vurderingene i denne rapporten er dokumentasjon et av vurderingskriteriene på utførelse av badrom. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Bad har en statistisk levetid på ca. 20- 25 år litt avhengig av bruk og oppbygging. Riktig vedlikehold øker badets levetid. TG settes på alder, ovenstående og manglende dokumentasjon. Ved testing av dusjen renner vannet stedvis ut av dusjsonen.

Generelt anbefales å benytte dusjkabinett eller badekar for god kontroll av dusjvann i eldre bad.

Det fremgikk av tilstandsrapporten at el-anlegget ikke ble vurdert, og at det på generelt grunnlag derfor ble anbefalt en gjennomgang av en el-fagmann, at heller ikke visuelle feil ble kommentert hvis ikke dette fremgikk særskilt, og at det manglet forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter. "*Luftebehandling*" ble gitt TG 1, med opplysning om at ventilator på kjøkken var tilkoblet kanal i veggen.

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2012. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom svarte selger:

Nei. Litt sprekk i flisen, men ikke noe annet utover det.

Selger svarte også "*Nei*" på spørsmål om det var utført arbeid på bad/våtrom, om det var eller hadde vært sopp/råteskader i boligen, om det var eller hadde vært utført arbeid på el-anlegget, og om det var utført kontroll av el-anlegget.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.7.21, og overtatt av kjøper den 11.8.21.

Kjøper avdekket rundt ett år etter overtakelsen fukt- og råteskader ved boligens bad, samt feil og mangler ved kjøkkenventilator og stikkontakter. I regi av borettslagets forsikring ble det den 4.8.22 utført besiktelse av to takstfirma.

I skaderapport fra takstmann N. fremgikk det at det var tale om en vannlekkasje i leilighetene i 2., 3. og 4. etasje. Håndverkerfeil var oppgitt som årsak til lekkasjen, herunder at PVC-rør hadde sklidd ut fra sammenkobling. Bakenforliggende årsak var bruk av gjengetape i sammenføyning av rørkoblingene, og sammenføyningen var ikke håndverksmessig utført. Det fremgikk at oppgradering av badet ble utført i 2006, og at det dermed var over 13 år siden jobben ble utført. Det var ukjent hvem som hadde utført VVS-installasjonen. Om skadeomfanget generelt ble det bl.a. opplyst at "*elektriker må sjekke El-Skap, vann har kommet via el punkter i alle etasjer.*" Skadeomfanget i leiligheten i 2. etasje ble beskrevet som:

Laminat gulv i stue 31 m2, gang, sov laminat 52 m2, vegger må åpnes ca 15 lm, Sokler på kjøkken må Sjekkes/byttes.

Det var inntatt en plantegning i skaderapporten, hvor det var markert fuktskader i soverom, gang og stue.

I skaderapport fra takstmann L. ble skadeårsak oppgitt til "*Kobling på vannrør i 4 etg "hoppet av"*". Det var inntatt flere bilder i rapporten, hvor bl.a. følgende kommentarer er gitt:

Vegg mot bad i 2 etg. Fuktskjolder på plater. Gammelt bad som antas har vært utett.

Bad i 2 etg bærer preg av ufagmessig utførelse.

Fuktskjolder på bakside av plater på vegg i bad 2 etg. Tydelige preg av eldre lekkasje/utettheter fra badet.

Tydelige tegn på elde. Her mistenker man at det har pågått lekkasje fra tidligere.

Følgende oppsummering ble gitt i skaderapporten:

Badene i 2 og 3 etasje er vurdert om det kunne utføres lokale inngrep for reparasjon. Konklusjon vår er at badene er av en alder og forfatning som tilsier at det ikke er mulig eller rasjonelt. Ved åpning i tilstøtende vegger til badet er det avdekket fuktskjolder/gamle skader som ikke er fra nå, men antas skyldes utette bad.

Kjøper har opplyst at de ble klar over at det i 2010 hadde vært en lekkasje fra 3. etasje ned til kjøpers bolig, og at det den gang var blitt prøvd utført utbedringer i regi av borettslagets forsikringsselskap, samt at saken i dag er foreldet hos forsikringsselskapet.

Skaderapport fra takstfirma K. datert 20.1.10, skademelding fra forsikringen datert 22.4.10 og brev fra USBL datert 12.5.10 til daværende eier av leiligheten, er fremlagt i saken. I skaderapporten fremgikk det bl.a. at beboer i 2. etasje oppdaget vann i himling, og at det ble oppdaget *"lekkasje fra et vannrør i vegg bak kjøkkeninnredning i 3. etasje"*. Skadeårsaken var *"brudd på varmtvannsrør til servant på kjøkkenet"*, at *"vannet har stått og dryppet inne i vegg og trukket seg under laminatgulv i kjøkken"*. Skadeomfanget i 2. etasje var *"Skade på gipsvegg bak oppvaskmaskin. Skade på vegg i stue. Gips og tapet."* Reparasjonskostnadene var kalkulert til kr 73 849.

Kjøper reklamerte til foretaket den 7.10.22. Det ble reklamert over fuktskade på bad, flere feil på el-anlegget og ikke forskriftsmessig utført rørarbeid.

Kjøper innhentet en inspeksjonsrapport datert 26.10.22 fra Mycoteam. Det fremgikk av rapporten at det ikke var synlige tegn til vannskader i garderoben, men om badet fremgikk bl.a. følgende:

Deleveggene rundt baderommet har kraftig muggsoppskader på veggplatene på baderomssiden. Samtlige plater er sterkt misfarget på nedre del, analyse av prøver viser kraftig soppvekst. Observasjoner viser et det har rent vann ned gjennom rørgjennomføringer og videre ned i underliggende delevegger. (...) Veggene har tydelig blitt fuktet opp av vann fra lekkasjen i sommer, men siden prøveresultatet viser midd og fragmentert vekst som tyder på at det også er eldre muggsoppskader i veggene. Midd opptrer som regel sammen med muggsopp i skadebildet først etter noen måneder fordi midd begynner å livnære seg av muggsopp etter en viss tid. Helhetsinntrykket av prøvene som er mikroskopert tyder på at det er suksessjon, altså en utvikling der flere ulike muggsopparter er involvert i skadebildet og sannsynligvis danner flere "lag" med muggsoppskader. Ulike arter vokser under ulike forhold og også måten veksten fremstår på tyder på eldre skader. På bakgrunn av dette vurderer vi at det er sannsynlig at det finnes muggsoppskader på veggene rundt baderommet som er eldre enn 9 måneder og at det har oppstått en "oppblomstring" ved lekkasjen i sommer.

Rørleggerarbeidet på baderommet bærer stedvis preg av lite fagmessig utførelse, men vi registrerte ingen tegn til aktive lekkasjer, det anbefales at det gjøres en vurdering av rørarbeidet. Selv om det er muggsoppvekst og forekomst av midd på det midtre platelaget, er ikke de midtre platene tydelig fuktskadet. Det er synlig membran på veggene på baderomssiden og skadebildet tyder ikke på at skadene er forårsaket av utett membran, men en tidligere vannlekkasje fra rør kan ikke utelukkes. Uavhengig av skadeårsak er det rik vekst av muggsopp på et større område og skadene må saneres før veggkonstruksjonen lukkes. Måling med fuktindikator på betonggulvene viser ingen fuktutslag.

Mycoteam anbefalte å rive veggene rundt badet og bygge nytt komplett bad, med nytt røropplegg.

Kjøper sendte den 7.11.22 en e-post til borettslagets styreleder, med spørsmål om den løsningen som tidligere eier hadde brukt for kjøkkenventilatoren var i henhold til borettslagets retningslinjer. Styreleder svarte at tidligere eier ikke hadde montert ventilatoren i tråd med borettslagets ventilasjonssystem, og at hullet på veggene ikke måtte tettes igjen, men at det kunne settes ventilluke foran, og at kullfilteranlegg kunne benyttes.

Kjøper reklamerte den 15.11.22 overfor foretaket over at kjøkkenventilatoren ikke var montert iht. borettslagets regler.

Kjøper innhentet et pristilbud datert 23.11.22 fra tømmerfirma H. på kr 554 125 for utbedring i henhold til rapporten fra Mycoteam.

Kjøper opplyste at det på bakgrunn av de avdekkede feilene ved stikkontakter i boligen ble innhentet en rapport fra elektrofirma W. I udatert rapporten fremgikk det bl.a. at vannlekkasjen ikke hadde påvirket det elektriske, men at stikkontakter måtte de- og monteres. Det var bemerkt at det i leiligheten i 2. etasje var *"satt opp jordet kontakter i stue uten at det er trukket jordkabel"*, og at det også er *"brukt 1,5 størrelse på stikk i vanlige bokser. Pga dobbel gips."*

Ifølge kjøper oppga kjøkkenleverandør en samlet kostnad på kr 8 839 for ventilasjon og feil ved stikkontakter.

Foretaket innhentet en befæringsrapport datert 5.5.23 fra takstmann H.:

Ut ifra oversendt dokumentasjon så har det vært vannlekkasje som har påvirket konstruksjonen tilknyttet baderommet i 2010 og nå senest i juli 2022. Siste vannskade på baderommet er å anse som følgeskader og skadeårsaken som sådan er ikke utett baderom. Første vannskade fra 2010 har undertegnede ikke kjennskap til, verken årsak eller omfang.

Undertegnede er mye enig i de påvisninger som er gjort av Mycoteam hva gjelder skadeomfang i veggkonstruksjoner.

Det fremgikk videre av rapporten at bl.a. vegg- og gulvkonstruksjoner i tilstøtende vegger var utbedret under besiktigelsen, og at det derfor ikke var mulig å vurdere skadeomfanget utover det som fremgikk av oversendte rapporter med bilder. Takstmannen la imidlertid til grunn at det ble avfuktet og kjemisk sanert i konstruksjonen da denne var åpen, og konkluderte med følgende:

Baderommet er av eldre dato og modent for utskifting. Undertegnede kjenner ikke til saneringen og avfukting av veggkonstruksjonen etter lekkasjen i 2022, ei heller om det er gjort inneklimatesting etter sanering. Det legges imidlertid til grunn at skadene i veggene ikke vil forhindre badets funksjon slik det fremstod ved salg.

Undertegnede vil uansett anbefale fornying av baderommet, da baderom er eldre og med utbedringsbehov tilknyttet forhold som påpekt i tilstandsrapporten.

Takstmann H. anbefalte modernisering av badet i sin helhet, til en estimert kostnad på kr 305 000. Ifølge takstmann H. ville arbeidet i stor grad måtte regnes som en betydelig standardheving.

Ifølge kjøper var de i kontakt med produsenten av stikkontaktene, og det ble opplyst at datostempling på stikkontaktene viste at disse var produsert i 2019, uke 33, dag 4. Kjøper har fremlagt bilde av en stikkontakt, og en beskrivelse av produksjonsdatomerking fra produsenten.

Kjøper har fremlagt SMS-korrespondanse med tidligere eier av leiligheten, som eide den fra 2002-2012, og har i lys av dette lagt til grunn at badets overflater var 13 år gamle.

Ifølge foretaket har selger forklart at hun ikke hadde hatt kjennskap til fuktskaden på badet, at kjøkkenventilatoren for noen år siden hadde sluttet å virke, og at den da hadde blitt erstattet med en tilsvarende ventilator fra den samme leverandøren. Selger skal i senere korrespondanse ha presisert at hun etter dette ikke hadde opplevd ytterligere problemer med kjøkkenventilatoren.

**Kjøper** har anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, da det ikke var grunn til å forvente muggsopp- og fuktskader på badet, feilkoblet ventilasjon på kjøkken eller defekte stikkontakter. Kjøper har særlig vist til at det iht. tilstandsrapporten ikke var registrert unormale utslag av fukt på badet, ikke tegn til lekkasjer, og at overflater på badets vegger var gitt TG 1. Kjøper har særlig vist til at det ikke var påregnelig for kjøper med skader som en følge av en

tidligere lekkasje som var mangelfullt utbedret. Kjøper påpekte at stikkontaktene var fra 2019, og viste til at selger i egenerklæringen ikke hadde opplyst at stikkontakter var byttet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 562 964, og forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til at badet var gammelt og modent for større oppgradering, og at det avdekkede forholdet på badet dermed ikke utgjorde en vesentlig mangel. Videre anførte foretaket at kostnaden til oppgradering av badet måtte tas ut ved vurderingen av de øvrige forholdene, og at den resterende summen da ville være såpass lav at det kvantitativt ikke forelå et vesentlig avvik.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom ikke til at det hverken forelå et vesentlig avvik ved boligen etter avhl. § 3-9 andre punktum, eller en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdte opplysninger om kjøkkenventilatoren. Sekretariatet kom imidlertid til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8, grunnet uriktig opplysning om at selger ikke var kjent med at det var utført arbeider på el-anlegget. Sekretariatet la vekt på at selger hadde bodd i boligen fra 2012-2021, og at det var dokumentert at stikkontaktene var fra 2019. Prisavslaget ble satt til kr 3 800, jf. avhl. § 4-12.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-7, men at det er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-8 for så vidt gjelder stikkontaktene.

Når det gjelder vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum er nemnda enig med foretaket i at det ikke kan anses upåregnelig at det i denne saken var behov for å renovere badet. Det vises her til risikoopplysningene som ble gitt bl.a. om tilstandsgrad, varierende fallforhold og eldre sluk. Det upåregnelige elementet i saken er imidlertid at behovet for renovering har oppstått etter en lekkasje mellom enhetene i borettslaget, som igjen kan ledes tilbake til en håndverkerfeil begått under rørkoblingene ved utbedring av en vannlekkasje i borettslaget i 2010. Nemnda har ikke opplysninger om hvorvidt lekkasjen også har berørt andre enheter i borettslaget, men mener det har formodningen mot seg at kjøper alene må dekke det fulle beløpet for en slik feil som kan henføres til rør mellom enheter i borettslaget. I alle tilfeller må dette gjelde når feilen angivelig har oppstått fordi borettslagets reparasjon i 2010 ikke var vellykket. Selv om borettslagets forsikringssak skulle være foreldet, så betyr ikke dette nødvendigvis at borettslaget er helt eller delvis uten ansvar for kostnadene. Samlet sett finner nemnda derfor at det ikke er sannsynliggjort at kjøper alene må dekke kostnaden ved å renovere eller modernisere sitt bad i den størrelsesorden som er krevd. Det kvantitative elementet i vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum kan dermed, i alle fall slik saken er opplyst for nemnda, ikke anses oppfylt.

Det skal etter dette kun utmåles prisavslag for stikkontaktene, og nemnda slutter seg her til sekretariatets vurdering etter avhl. § 4-12 om at kr 3 800 er et passende beløp. I tillegg kommer forsinkelsesrente, som krevd.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).*