

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1125

4.12.2024

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved bad – fuktskader – omfattet av tidligere inngått forlik?.

En leilighet oppført i 2015, ble solgt "som den er" for kr 2,525 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.6.20. Leiligheten ble ved salget bl.a. beskrevet som "lekker" og med "moderne og gode kvaliteter", og badet ble gitt TG 1. I oktober 2023 fikk kjøper beskjed av styret om at det var mistanke om en lekkasje i himlingen i garasjeanlegget som stammet fra badet i kjøpers seksjon. Kjøper reklamerte overfor foretaket 10.10.23. I skaderapport datert 31.10.23 ble det konstatert at badet var utett og måtte renoveres, bl.a. da det ved dusjing kom vann ut av vegg langs gulv, mange av flisene var sprukket og løsnet fra veggen, og det piplet vann opp fra gulvet i motsatt ende av badet ved bruk av dusj. Etter forhandlinger inngikk partene den 7.11.23 et forlik på kr 230 000 som "fullt og endelig oppgjør som minnelig løsning i saken", på bakgrunn av skaderapporten og et kostnadsestimat på kr 328 800. Under utbedringsarbeidene ble det avdekket ytterligere feil og skader ved badet, herunder fuktskader i yttervegg grunnet kondens. Årsaken var at varmekablene var lagt for nært vegg, som ville medføre oppvarming av bl.a. påføring og reisverk, som igjen medførte kondens i ytterveggen. Kjøper anførte at forholdet utgjorde et vesentlig avvik, og viste særlig til at leiligheten kun var fem år gammel ved kjøpet og at badet ble gitt TG 1. Foretaket avslo kjøpers krav, og har bl.a. anført at forholdet var omfattet av det inngåtte forliket. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 152 168.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra bad, herunder spørsmålet om det er inngått et endelig forlik i saken.

Boligen er en leilighet oppført i 2015.

I salgsprospektet ble leiligheten bl.a. beskrevet som "lekker", med "moderne og gode kvaliteter", og det ble bl.a. opplyst om "Pent helfliset bad med varme i gulv".

I tilstandsrapporten ble badet gitt TG 1, og det ble opplyst om generelt tilfredsstillende fall til sluk, at lokalt fall til sluk var for lite inntil sluken, og at det ligger igjen vann inntil slukristen. Klemring og membran var synlig i plastsluk. Veggene i dusjkroken var kontrollert med fuktindikator, og det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,525 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.6.20, og overtatt av kjøper den 28.6.20.

I starten av oktober 2023 fikk kjøper beskjed av styret i sameiet om at det var mistanke om at en lekkasje i himlingen i garasjeanlegget stammet fra badet i kjøpers seksjon. Kjøper reklamerte overfor foretaket, og innhentet en rapport datert 31.10.23 fra takstfirma V., som var på befarings-

den 12.10.23 og 23.10.23.

Innledningsvis i rapporten fremgikk det bl.a. at det var lekkasje ned i underliggende garasjeanlegg ved bruk av dusj, og at det "pipler også vann opp fra gulvet i motsatt ende av baderommet ved bruk av dusjen". Videre fremgikk bl.a. følgende av rapporten:

1. UTETT BAD 7,2 KVM

(...) Etter å ha overtatt leiligheten viser det seg at det kommer vann ut av veggene langs gulvet. Hver gang det dusjes kommer det vann ut langs fuger og i hjørnekaske ved toalettet. Mye av flisene er sprukket og løsnet fra veggen.

(...) Vi har påvist sprekker i dusjen, under hele vaskeseksjonen, toalettet og mot vaskemaskinen.

(...) Vi har ikke funnet avvik ved sluk.

Vi har enkelt åpnet flisen i dusjen som hadde sprekk. Her har vi tatt ut en del av flisen som var sprukket. Vi finner at alt er vått og gips innehar svertesopp og det lukter skarpt av sopp.

(...) I samme hullet har vi tatt ut isolasjonen og fjernet en del av gipsen. Bak 5 cm isolasjon finner vi OSB plate. Her finner vi fritt vann.

(...) Vi har hugget hull i en flis ca 25 cm over blandebatteriet i dusjen. Her finner vi også fukt, men noe mindre.

Vi har kunnet påvise sprekker i veggen under vaskeseksjonen. Sprekkene går fra dusjen og videre under vask og bort til toalett. Flisene langs hele hjørnet på kassen er sprukket og de er løsnet fra veggen på grunn av at gipsen er gjennomvåt.

[Bilde] Vi har også tatt ut to fliser hvor pilen viser. Her finner vi det samme resultatet som i dusjen. Hjørnet på kassen er sprukket 1,5 meter fra gulvet. Også hjørnet ved toalettet har sprukket.

(...) Ved bruk av badet kommer vannet ned i garasjen gjennom betonggulvet. Sameiet har derfor nedlagt forbud mot å benytte dusjen frem til problemet er løst. Her ser vi rødt avløpsrør, hvit rør for gulvvarme, og svarte rør til avløpssvann. Vi ser også at brannettingen rundt røret har vært tatt ned. Dette må fornyes snarest.

(...)

BEFARING NR 2, DATO 23.10.2023

Huseier hadde revet deler i dusjen, hvor vi hadde en formening om lekkasjens opprinnelse. Her traff vi rett på det store problemet med lekkasjen. Enkelt fortalt er det ikke benyttet mansjetter rundt vannuttak for blandebatteriet. Etter å ha fjernet isolasjonen som var 5 cm, finner vi 12 mm OSB plater mot yttervegg og boden til naboileiligheten. Videre på denne befaringen 2, boret vi hull i OSB platen, som viser at det er tørt på bakside ca. 50 cm over gulvet, men at det er vått på baksiden langs gulvet. Vi tok selv av flisene rundt vannuttaket etter å ha fjernet blandebatteriet. Vi ser at det mangler mansjetter på begge vannuttakene. På vannuttaket var duken skåret rundt vannuttak og membran smurt utover plasten til vannuttaket hvor mansjetten skal ligge. Membranen som var smurt rundt vannuttak var tydelig lekk og kunne med letthet fjernes. Membranen hadde ikke festet seg til underlaget. Ved bruk av dusj har vannet rent rett inn i veggen. Problemet må ha vært pågående siden badet ble tatt i bruk i 2015.

[Bilde] Den grønne delen er boksen til vannuttaket. Denne er av plast. Vi ser at det mangler mansjett og det har kun vært skjært hull i duken og overlappet med membran. Vi ser også at membranen slepper lett fra den grønne plasten. Her renner vannet rett inn i veggen. Blandebatteriet skrues til den blanke delen som kommer ut midt i boksen.

[Bilde] Her har vi demontert blandebatteriet. Her ser vi tydelig overgang fra den våte delen nederst og den tørre øverst.

[Bilde] Detr har også vært svært sparsomt med fliselim. Vi setter også et stort spørsmål om det i det hele tatt har vært primer på veggen.

[Bilde] Her boret vi hull i veggen. OSB platen har holdt ute fukten her, men i bunner er det vått slik at hele OSB platen må skiftes. Vi ser også råteskader og høy fukt i ramme og stenderrverk.

(...)

[Bilde] Videre bort etter veggen ser vi kassen for toalett. Hele kassen er sprukket, slik at hele kassen også må skiftes. Her var vært så mye vann at det har strømmet ut fra veggen.

KONKLUSJON

Badet kan ikke brukes til å dusje slik det er i dag. Badet må rives og tørkes ut. Frem til badet er ferdig gjenoppbygget er det ikke muligheter for å dusje, og leiligheten må derfor ansees som ubeboelig på grunn av et manglende bad. Styret i borettslaget har også lagt med forbud om bruk av badet da dette lekket ned i garasjeområdet og på bilene.

I følge opplysninger leies en slik leilighet ut for 15.000,- umøblert.

KALKULASJON BAD:

Demontering av vannskader:

(...)

Utbedringer av vannskader: kr 161.250,- inkl. mva.

Oppbygging:

(...)

Totale kostnader oppbygging: kr 167.550,- inkl. mva.

Totale kostnader for oppbygging av badet: kr. 328.800,- inkl. mva.

Kjøper har forklart at det ble reklamert overfor foretaket og anført at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og at saken deretter ble forlikt. Det ble fremlagt tilbud fra foretaket datert 3.11.23 på kr 200 000 som "fullt og endelig oppgjør som minnelig løsning i saken". Foretaket hadde ved utmålingen lagt til grunn skaderapport fra takstfirma V. og kostnadsestimatet på kr 328 800, og trukket fra kr 23 051 for faktura for takstmann. Det var også gjort et fradrag for alder, og et skjønnsmessig standardheavingsfradrag på ca. 40 %.

I etterfølgende korrespondanse mellom partene fremgikk det at kjøper den 6.11.23 fremsatte et mottilbud, og opplyste at de kunne "godta et fradrag på 20 prosent og en utbetaling på kr 263.000,-". Foretaket fremsatte 7.11.23 et tilbud på kr 230 000, og opplyste at "Tilbudet er gitt med samme vilkår som tidligere, og står til 21.11.2023". Kjøper aksepterte tilbudet samme dag.

Kjøper har opplyst at det i forbindelse med oppstart av utbedringsarbeidene ble avdekket ytterligere feil/avvik og skader tilknyttet badet, herunder fuktskader i yttervegg grunnet kondens. Kjøper kontaktet i den forbindelse takstfirma E., som utarbeidet skadetakst datert 1.2.24:

Når ble skaden/avviket avdekket?

Skaden ble oppdaget ifm utbedringer av et blandebatteri i dusjonen. Det har vært en lekkasje mellom blandebatteriet og etablert påforing (påforet yttervegg). Ved fjerning av fliser og 2 lag gips, kommer en inn til 048x048 påforing og OSB, her ble det oppdaget svertesopp. Det ble da foretatt åpninger inn mot ytterveggen, der det ble oppdaget fuktighet i ytterveggen.

(...)

Utførte strakstiltak

Hele badet rives i sin helhet og rives inn til bindingsverket (fjerner også isolasjonen), for å så etablere avfukter i rommet for å begynne en tørkeprosess av rommet og trekonstruksjonen.

Planskisse med markering på hvor skaden er lokalisert og hvor stort område som er berørt.

(...)

Konklusjon

Det ble målt RH på over 72% i ytterveggen på befaringsdagen. Hvis den relative luftfuktigheten blir for høy over tid (fra 60 - 75%) gir det grobunn for muggsopp når den varme luften kommer i kontakt med kjølige overflater. Det er målt fuktverdier på mellom 21 - 100% WME i bunnsvill, bindingsverk og treverket ved badet

ved målinger med Protimeter MMS3 innstilt på nordisk gran.

OSB-plater inneholder store mengder lim (fenollim) og denne platen skal ikke brukes på et våtrom, da en får to tilnærmete tette sjikt.

Yttervegg og badet er bygget opp slik (utvendig mot innvendig); Trekledning - utlekting - GUGips - 148 bindingsverk m/ isolasjon - OSB plater - 048x048mm utlekting - 2-lag med gips - membran - fliser. Dette vil si at innvendig fuktig varmluft ikke skal kunne klare å komme seg ut i ytterveggen mtp flere tettesjikt mot ytterveggen.

Ved hulltaking i OSB platene og ut mot isolert yttervegg, ble det oppdaget at sjiktet var oppvarmet og varmere en på selve innsiden av badet.

Den 30.01.2024 ble det foretatt undersøkelser med Bosch GTC400C termisk kamera, etter at varmekablene har stått på full effekt i 18 - 24 timer. En kan synlig se at varmekablene varmer betonggulvet godt og at temperaturen ligger på 31,9 grader i betong overflaten. En kan også se at varmekablene/ varmen er godt under ferdig vegg (påføringen mm.) Dette medfører at en varmeenergi tilført inn i påføringen, samt at bunnsvill også bli oppvarmet. Dette medfører igjen at det blir oppvarmet luft inni den isolert ytterveggen, som igjen kondenserer når varmen treffer baksiden av GU-gipsen.

Etter dialog med byggingeniør og fagekspert innenvarmekabler, [navn og firmanavn], så er konklusjonen at varmekablene er etablert for nærme ferdig vegg og vil medføre at påføringen, OSB-platen og reisverket blir oppvarmet og medfører kondens i ytterveggen.

Badet må renoveres i sin helhet, uttørking av bindingsverk/ bunnsvill/ trekonstruksjon samt utskiftning av GU-gips, gulvet på rives, samt etableres nye varmekabler med tilstrekkelig avstand.. Dette medfører da store inngrep og destruktive tiltak på byggets utvendige fasade.

Det må foretas flere undersøkelser av andre våtrom/ bad i bygget som er tilstøtende mot ytterveggene for å kontrollere plasseringen av varmekablene.

Rapport etter termografering ble også fremlagt i saken.

Kjøper engasjerte på nytt takstfirma V., som utarbeidet en ny rapport:

BEFARING NR 2, DATO 05.02.2024 OG 06.02.2024

Det var på tidspunktet da vann fra badet lekket ned i garasjen at saken ble oppdaget. Vannet kom via avløpsrørene og dryppet ned i garasjen. Da hadde badet allerede lekket innvendig i 7 år, og vann har samlet seg opp inne i veggene og i gulvet. Det var først da ytterveggene, påførede innervegger, og hele gulvet var mettet med vann, at det begynte å dryppe ned i garasjen. Vår første befaring 12.10.2023 avdekket at det manglet mansjetter på samtlige rørgjennomføringer for vann i veggene. På grunn av dette har lekkasjevann kommet inn i vegg langs vannbokser og rør og oppfuktet veggene innvendig. Viser til ferdig rapport 31.10.2023. Badet er nå revet og ny befaringen ble foretatt 05.02.2024 sammen med far til eier og rørleggerfirma R. Rørleggerfirma R. er hyret av eier for å bygge opp igjen badet etter skaden. Det vi ikke på første befaring ble klar over var at vegg var utført med en 10 mm OSB plate, (ligner på kryssfiner) påføret 48x48 mm utføring, 5 cm isolasjon, to 13 mm gipsplater, smøremembran, fliselim og flis. Hele badet er nå revet slik at vi ser ut på baksiden av GU-platene som ligger under kledningen i yttervegger. I tillegg er kledningen på utsiden av badet tatt ned. Her ser vi også at det har vært fuktighet fra utlufting av utvendige betongdekker.

LEKKASJEN / KONDENSERING:

På grunn av manglende mansjetter har vannet rent rett inn i vegg også bak membranen som ligger under flisene. Da har vi fått innestengt og fuktig luft i vegg. Videre har mellomrommene med isolasjon blitt oppvarmet av varmekabler i gulvet slik at vi får stor kondensering inne i veggene.

I tillegg til vannskader har vi nå også fått store kondensskader. Vi har også tatt bilder av varmekablene i gulvet som viser at disse har varmet opp tett på utføringsveggen. Entreprenør forteller at da de tok ut isolasjonen av vegg var denne varm og helt våt.

Vi ser også at fukt har kommet ut i ytterveggen på badet. På dette tidspunktet ble også ytterkledningen på badet revet.

YTTERVEGG KLEDNING OG GU-GIPS.

Utvendige gangveier er av betong. Papp tekkingen er lagt for å hindre vann i å komme ned i garasjen. På sveisepappen er det lagt betongheller ca 20x20 cm. Sveisepappen er trukket opp på utsiden av GU-gips. Utlufting av utvendig betongdekke vil da bli ledet oppover GU-platene. Utførelsen av luftingen må endres slik at fuktig luft fra dekket slippes ut, og ikke ut langs utvendige GU-plater slik vi ser på bilder. Vi ser også at betonghellene har lagt helt inn til kledningen i nedre del.

På siste befaring fant vi også at badegulvet hadde svært høye fuktverdier på grunn av fukt som har rent ned i gulvet.

[Bilde] Her ser vi ytterveggen på badet med GU-gips og utføringslekter for lufting. Vi ser pappen som er sveiset opp etter veggen. Vi ser at pappen ligger helt inn til gipsplaten og hindrer uttørking av betongdekket. Her har fuktig luft fra betongdekket og fuktig luft fra undersiden av betonghellene trukket opp langs veggen. Utvendig betongdekke har ikke vært tørt nok før det ble lukket. Luftingen mellom lekter og papp ser svært begrenset, da lektene er slisset ned for å kompensere for tykkelse av papp. Det er heller ikke benyttet musebånd på denne veggen.

[Bilde] Her ser vi andre ytterveggen på badet. Problemer slik som på andre veggen. Her ser vi at det er benyttet musebånd. Det har ikke vært noe vanninstallasjoner på denne veggen.

(...)

Innvendig vegg er foret ut ca 10 – 11 cm. Vi vurderer det slik at varmekablene og pussing av badegulvet er utført før innervegger har vært utforet. Dette betyr at varmekablene har ligget helt inn til den utforede veggen slik at luften på innsiden av veggen er varmet opp og kondensert. Vi har i tillegg vurdert gulvet på badet som vått etter at lekkasjevann har rent ned i gulvet.

[Bilde] Her ser vi sluket og varmekablene. Svarte streker viser hvor varmekablene går.

(...)

Vannet fra lekkasjen som har ødelagt badet i utgangspunktet har trukket ned i gulvet, og det er nå fuktig i hulrom og isolasjon under påstøpen. (...) Gulvet er nødt til å tørkes fullstendig ut før badet kan bygges opp på nytt.

KONKLUSJON :

Vi er her på et bad hvor det er funnet mye feil og mangler både på utsiden av yttervegger og inne på selve badet. Innvendig er nå badet revet og treverk tørket ved målinger med et Protimeter fuktindikator.

Før vår befaring, ble det åpnet opp i kledning på ytterveggen av baderommet. Her er utvendig papptekking på det utvendig betongdekke trukket opp langs yttervegg. Fukt fra dekket luftes også ut bak denne pappen. Også deler av innvendig fukt, har rent ut mellom rammen og utvendig GUplate. Begge deler har blitt luftet ut og dette ser vi oppover langs GU-platens utside. I tillegg er utvendige lekter blitt slisset ned slik at luftingen mellom papp og kledning blir minimal.

Endelig er utvendige betongheller lagt helt inn til kledningen som igjen bidrar til å redusere lufting av veggen. Vannet som har rent ned i gulvet og ligger mellom påstøp og varmekabler må fjernes helt før resten av badet gjenoppbygges.

Når det gjelder innvendig lekkasje som har gått ned i gulvet, må vi fjerne gulvet og isolasjon for å få tilstrekkelig uttørking. Det legges ny plast, isopor, varmekabler og finstøp, akkurat som dagens gulv er bygget opp.

Utbedringer utvendig kledning og GU-Gips.

(...)

Totalkostnader utvendig. 59.312,-

Innvendige utbedringer som ikke var med Rapport 1.

(...)

Totalkostnader rest innvendig 13.568,-

Fjerning og gjenoppbygging av badegulv.

(...)

Fjerne og gjenoppbygge badegulv 79.225,-

Sammendrag av punktene.

(...)

Kostnader for uttørking 152.168,-

Kjøper sendte nytt krav om prisavslag til foretaket den 14.2.24. Foretaket avsto kravet den 7.3.24, og anførte at de påreklamerte forholdene utgjorde en del av det tidligere oppgjøret.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, ettersom det var avdekket et vesentlig avvik ved boligen. Kjøper har særlig vist til at utbedringskostnadene utgjorde 19 % av kjøpesummen, og at badet ble gitt TG 1 uten risikoopplysninger. Kjøper har bestridt at forholdet var en del av det inngåtte forliket. Kjøper har vist til at den tidligere saken omhandlet lekkasje fra badet som følge av utettheter ved mansjetter i veggen, og at det sist påreklamerte forholdet gjaldt omfattende fuktskader i yttervegger som følge av kondens, grunnet feillagte varmekabler og uheldig tettesjikt i yttervegger.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 152 168.

Forsikringsforetaket har anført at mangelsforholdet var forlikt mellom partene, og at forliket utelukket ytterligere krav i saken. Foretaket har vist til at det heller ikke ble tatt forbehold ved inngåelsen av forliket som begrenset avtalens rekkevidde. Foretaket har også vist til at skadene omtalt i skaderapport fra februar 2024 var konsentrert til samme område som forholdet som ble undersøkt ved utarbeidelse av rapport i oktober 2023. Foretaket har anført at det uansett var reklamert for sent etter avhl. § 4-19. Det ble i hovedsak vist til at det allerede ved rapporten fra oktober 2023 ble foretatt undersøkelser mot yttervegg og mot gulv, og at forholdet burde ha blitt avdekket på dette tidspunktet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at kjøpers krav var omfattet av det tidligere inngåtte forliket, jf. bl.a. FinKN 2018-804 og FinKN 2020-129.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om senere avdekkede fukt- og kondensskader i yttervegger i tilknytning til leilighetens bad, grunnet en kombinasjon av feillagte varmekabler og feil/uheldig oppbygging av ytterveggene, er omfattet av forlik av 7.11.23 som ble inngått etter reklamasjon over lekkasje fra badet.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Etter sekretariatets syn kunne det ut fra opplysningene i den første rapporten fra takstfirma V. datert 31.10.23, ikke anses upåregnelig at det ved rivning av badet i forbindelse med utbedring kunne bli avdekket ytterligere skader grunnet vannlekkasje, både i vegger og gulv. Når det gjelder gulv, kan det ut fra kalkulasjonen i denne rapporten se ut til at det ikke var medberegnet kostnader til opphugging og gjenoppbygging av gulvet, men legging av flis på flis, som opplyst av kjøper. Vi vil imidlertid bemerke at det i rapporten også fremgår at det "piplet vann opp fra gulvet i motsatt ende av baderommet ved bruk av dusjen", og at det bl.a. kommer vann ut av veggene "langs gulvet". Etter vårt syn tilsier dette at det ikke kunne anses helt upåregnelig at det også kunne være fuktskader i gulvet.

På bakgrunn av de funn av vann-, sopp-, fukt- og råteskader som ble avdekket inne i veggen ved rapport fra takstfirma V. datert 31.10.23, kan det etter vårt syn heller ikke ha fremstått som upåregnelig at det ved ytterligere åpning av veggene kunne bli avdekket større skader enn det som ble avdekket på dette tidspunktet.

Når det gjelder kondens, som i etterkant er avdekket inne i veggene, forstår vi dokumentasjonen slik at årsaken til dette er at varmekablene på badet er lagt for nær veggene, slik at påforingen og bunnsvill blir

oppvarmet, samt at ytterveggen er feilaktig/uheldig oppbygget. Selv om årsaken til kondens i henhold til det dokumenterte er en annen enn årsaken enn til den opprinnelige lekkasjeskaden – manglende mansjett rundt blandebatteri i dusj – er det etter vårt syn likevel tale om et økt skadeomfang, og dermed samme forhold som tidligere er forlikt. Vi viser til at det i rapporten fra takstfirma V. datert 31.10.23 bl.a. ble avdekket råteskader og høy fukt i ramme og stenderverk. Det var følgelig ikke upåregnelig at det kunne bli avdekket enda større skader, også i konstruksjonen, i forbindelse med rivning av badet.

Som nevnt forstår vi det slik at kjøper ikke tok noe forbehold ved sin aksept av forlikstilbudet. Sekretariatet bemerker at kjøper var representert av advokat ved inngåelse av forliket. Etter vårt syn må forlikstilbudet anses for også å omfatte risiko for eventuelle senere avdekkede skader og feil som kunne bli avdekket ved badet. Ved vurderingen har vi lagt særlig vekt på at da forliket ble inngått den 7.11.23, var kjøper på bakgrunn av rapport fra takstfirma V. datert 31.10.23 bl.a. kjent med at det ved bruk av dusjen har rent vann rett inn i veggen og at det piplet vann opp av gulvet i motsatt ende av baderommet ved bruk av dusjen, at det etter boring av hull i OSB-plate inne i veggen bak flis i dusjen viste seg å være vått på baksiden av platen langs gulvet og at gips var fuktig, samt at det var råteskader og høy fuktighet i ramme og stenderverk. Til dette kommer at kjøper også var kjent med at problemet har vært pågående siden badet ble tatt i bruk i 2015, det vil si i fem år på kjøpstidspunktet.

Når partene inngår et "fullt og endelig oppgjør", og tilbudet er basert på rapport fra takstfirma V. datert 31.10.23 og kostnadsestimatet på kroner 328 800, må forliket forstås slik at det omfatter rivning og gjenoppbygging av badet, i henhold til rapportens konklusjon. Selv om kostnadsestimatet synes å ikke omfatte pigging og gjenoppbygging av baderommets gulv, kan det på bakgrunn av rapporten likevel ikke ha fremstått som upåregnelig at det også kunne være skader etter lekkasjen også i gulvet.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at kjøpers krav i vår sak er omfattet av det tidligere inngåtte forliket. Nemnda har funnet vurderingen noe krevende, men har kommet til samme konklusjon som sekretariatet og kan også tiltre begrunnelsen. Ved vurderingen har nemnda særlig lagt vekt på at det basert på rapporten fra takstfirma V. av 31.10.23 ikke var upåregnelig at det under utbedringsarbeidene også kunne bli avdekket andre feil ved utførelsen av badet og ytterligere skader etter vannlekkasjen, som hadde pågått over noe tid. Kjøper var videre representert av advokat under forliksforhandlingene. Når det inngås et uforbeholdent forlik som en endelig avslutning på saken, må det legges til grunn – slik denne saken ligger an – at det er kjøpers risiko at det senere avdekkes ytterligere feil ved badet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Jorunn Stiansen Raanes (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).