

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-499

16.5.2025

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

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

Råteskadet etasjeskille – muggsopp på kjøkken – risikoopplysninger – takstansvar? – TG 2 og TG 3 – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En leilighet i bygning fra 1895 ble solgt for kr 4,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.5.23. Boligen ble markedsført som "lekker" og "velholdt", og det var opplyst at boligen hadde et koselig kjøkken med flott særpreg. I tilstandsrapporten var punktet etasjeskille/gulv mot grunn gitt TG 3, mens vannledninger var gitt mørk TG 2. Videre var kjøkkenets overflater og innredninger, samt avtrekk, gitt mørk TG 2. Etter overtakelsen oppdaget kjøper muggsopp tilknyttet vannrør på kjøkken og råteskader i noen av boligens bærende bjelker. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at boligens alder og risikoopplysninger gitt forut for avtaleinngåelse gjorde det påregnelig med utbedringsbehov. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 516 400, i tillegg til krav om erstatning for egenandel kr 4 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskadet etasjeskille og muggsopp på kjøkken, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet i en bygård oppført i 1895.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst at boligen hadde et koselig kjøkken med flott særpreg, og et bad fra 2008. Leiligheten ble videre bl.a. omtalt som "lekker" og "velholdt". I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2020, og det ble ikke gitt risikoopplysninger om boligen.

I tilstandsrapporten fremgikk det at bygget hadde normal standard ut ifra alder, at bygget var jevnlig vedlikeholdt, men bar preg av noe etterslep av vedlikehold. Boligens innvendige overflater ble gitt mørk TG 2 ("avvik som kan kreve tiltak"), og det ble bl.a. opplyst om noe heksesot/støvkondens, og stedvis noe knirk og svai på overflater. Det var registrert noe retningsavvik, loddavvik, setninger, riss og ujevnheter, noe som var normalt i eldre bygårder. Punktet etasjeskille/gulv mot grunn ble gitt TG 3 ("Store eller alvorlige avvik"):

Etasjeskillere i trebjelkelag. Antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden.

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille/overflater. Stikkprøver er foretatt i hver etasje hvis boligen har det. Kontroll er utført i stue og kjøkken, og det ble registrert noe avvik i begge rommene på +/- 10 mm. men ikke utover kravene i forskriften.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I soverom er det målt høydeforskjell på +- 2,5 cm. og +- 12 cm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 meter. I stue er det målt høydeforskjell på +- 120 mm. og +- 70 mm. høydeforskjell over en lengde på ca. 2 meter. Skjevheter i gulvene/etasjeskillerene på de andre rommene også, hvilket er normalt for eldre bygårder generelt. Overflater var dekket av større møbler og underliggende tepper, avvik vil derfor kunne forekomme.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimert : 50 000 - 100 000

Avtrekk på boligens kjøkken ble gitt mørk TG 2, og det fremgikk bl.a. at mekanisk avtrekk burde etableres. Overflater og innredning på boligens kjøkken ble også gitt mørk TG 2, og det ble bl.a. opplyst at det var påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap, og fuktskjolder på overflater. Malte overflater hadde stedvis synlige rennemerker og ujevnheter, og det ble påpekt at overflater måtte utbedres eller skiftes. Boligens vannledninger ble gitt mørk TG 2 i tilstandsrapporten, og det ble bl.a. påpekt at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system ikke ble ledet til sluk. Kjøkkenet hadde plastbelagte kobberrør og plastrør til sanitærinstallasjoner, med stoppekran for kaldtvann.

Det fremgikk videre av tilstandsrapporten at boligens bad var fra 2006. Innledningsvis under punktet, beskrev takstmann følgende i tilstandsrapporten:

Uten fullstendig dokumentasjon og prosjektering kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Badets overflater (vegger, himling og gulv) ble gitt mørk TG 2, og det ble påpekt riss/sprekker og bom i flis. Fukt i tiliggende konstruksjoner ble gitt TG IU, ettersom det pga. bygningsmessige hindringer ikke var fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Sluk, membran og tettesjikt på badet, samt sanitærutstyr og innredning ble også gitt mørk TG 2 i tilstandsrapporten.

Boligen ble solgt for kr 4,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.5.23, og overtatt av kjøper den 9.7.23.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper merker på veggen over det ene overskapet på kjøkkenet.

Det ble fremlagt rapport fra Mycoteam av 31.7.23 samt faktura av samme dato på kr 2 390 inkl. mva. for muggprøve, analyse og rapport. I rapporten fremgikk det at det var funnet kondensmuggsopp på "kjøkken, rør på vegg", og det fremgikk bl.a. følgende vurdering av rapporten:

Ut fra type muggsopp og at veksten forekommer ved et kobberrør, er muggsoppveksten sannsynligvis forårsaket av kondensering. Om fuktigheten på stedet skyldes kondensering på vannrøret, som så fukter opp området omkring røret, eller om det kondenserer på veggen må avklares på stedet. Oppfukting av materialer som følge av kondensering gir generelt grobunn for muggsopp. Kondensproblemer oppstår på steder der varm, fuktig inneluft møter kaldere overflater, og forverres i områder med liten luftutveksling, eventuelt der det er mangelfull isolasjon slik at det skapes kuldebroer. Kondensproblemer kan for en stor del løses ved økt utlufting, gjerne i kombinasjon med økt temperatur som sørger for økt luftsirkulasjon og oppvarming av de kjølige/fuktige flatene. Man kan dessuten vurdere om det er behov for mer bygningstekniske tiltak i form av

etablering av lufteluker, lokal oppvarming, etterisolering, utskifting av gamle vinduer og lignende.

Kjøper fremsatte den 10.08.2023 reklamasjon over bl.a. følgende:

Det er avdekket muggsopp og fukt-/kondens-/vannskader på boligens kjøkken. Vedlagte bilder viser skaden.

Kjøper har fått analysert muggsoppen, og det viser seg at det er kondensmuggsopp, (...).

Det ble fremlagt rapport av 28.9.23 fra takstfirma S, med befæringsdato 31.8.23:

Muggsopp skyldes kondens på vannrøret som følge av at røret er uisolert og montert med mulighet for direkte eksponering for fuktig inneluft. Kjøkken vil ved matlaging være et rom med periodisk høy luftfuktighet. Kombinert med svak ventilasjon for øvrig (grunnet eldre byggeskikk), vil den fuktige inneluften kondensere mot det kalde vannrøret.

For å sikre best mulig ventilasjon er det viktig og kullfilter skiftes regelmessig. Filteret skal ut fra monteringsanvisning fra Gorenje skiftes hver 4 måned ved normalt bruk.

UTBEDRINGSTILTAK

En utbedring innebærer at røret isoleres og kasses inn. Det anbefales at bakvegg for hjørneskap åpnes slik at røret kan isoleres helt ned til flislagt kasse mellom kjøkkenbenk og overskap. Før røret isoleres rengjøres overflater med soppdannelse med egnet saneringsmiddel.

Utskiftning av kullfilter anses som normalt vedlikehold og er ikke medtatt i understående kostnadstabell.

Utbedringskostnadene ble i rapporten estimert til kr 20 000 inkl. mva. Det ble også fremlagt et udatert pristilbud fra byggefirma M, hvor kostnader til utbedringstiltak beskrevet av takstfirma S ble satt til kr 22 500 inkl. mva.

I e-post av 24.6.24, har kjøper reklamert over følgende:

I forbindelse med oppussing av soverom ble det avdekket fukt-/vann-/råteskader gjennom gulvet. Avviket ble avdekket den 21.06.2024.

I kjøpers e-post av 25.6.24 til foretaket fremgikk det bl.a. følgende:

Takstmann fra tingsskadeforsikringen har i dag vært på befaring, sammen med rørleggerfirma K som utfører annet arbeid i boligen.

Vedlagt følger:

- E-post fra rørleggerfirma K, datert 25.06.2024
- Pristilbud fra rørleggerfirma K, totalt kroner 493.900
- Pristilbud fra rørleggerfirma K som dokumenterer arbeidene som var planlagt utført (som ikke inngår i denne saken).

Det er avdekket råte på boligens kjøkken, og i bærende konstruksjon under leilighetens bad og kjøkken. Det vurderes som nødvendig å rive både bad og kjøkken, og bygge ny bærende konstruksjon. På kjøpers vegne reklameres det over dette.

De nødvendige utbedringsarbeidene er priset av rørleggerfirma K til kroner 493.900 inkl. mva. fordelt på postene:

- Riving og gjenoppbygging av bad, kroner 336.500 inkl. mva.
- Utskiftning av bærende bjelker og tilhørende arbeider, kroner 89.000 inkl. mva.
- Utbedring av gulv og gulvkonstruksjon, kroner 68.400 inkl. mva.

Avvikene utgjør et markant avvik fra den forventingen som kjøper fikk før avtaleinngåelse, basert på bla. boligens type, alder og synlige tilstand. At det er omfattende fukt-/vann-/råteskader i boligen undergulv og bærende konstruksjon var helt upåregnelig. Særlig mht. at det er tale om en velholdt leilighet med kjeller under leiligheten, som skulle tilsi at fuktskader var upåregnelig. Avvikene utgjør samlet sett en mangel etter avhl. § 3-2, som gir kjøper rett på prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd.

I rapport av 21.6.24 fra entreprenør K. fremgikk bl.a. følgende om skadeårsak:

Ukjent

Her er det 3 mulige skadeårsaker. Det er også mulig at det er en kombinasjon av 2 eller alle 3 av årsakene.

1 - lekkasje fra kjøkkenservant/avløp. Kjøkkenet er fjernet, så dette er ikke noe man får undersøkt. Lokasjonen på råteskadene og nedsenket gulv indikerer at dette er mest sannsynlig hovedårsak.

2 - utett våtrom. Her kan i ytterste konsekvens et eventuelt utett våtrom være et resultat av svikt i bjelker pga råte. Det er målt fukt i nedre del av vegg mot bad.

3 - kondens fra eksponert kaldtvannsrør. Mtp hvor fukten er funnet, kan ikke dette være en årsak alene.

Det fremgikk bl.a. om skadeomfang at det var funnet råte i bærende bjelker under kjøkken og bad, og at dette hadde ført til at kjøkkenet hadde sunket. Badet visste man ikke skadeomfanget av, om det var noe, men det var umulig å skifte ut råtne bjelker uten å rive baderomsgulvet. Det ble gitt et estimat på kr 500 000 for utbedring.

Ifølge foretaket har selger kommentert at de ikke kjente til at det kom muggsopp fra røret på toppen av kjøkkenskapet, og ifølge foretaket har selger forklart at "de aldri har vasket overskapene spesielt grundig. Grunnen til dette er at leiligheten var nyvasket ved innflytning og at selger benyttet vaskehjelp ved utvask. Selger vet ikke hvem som har plassert potte der."

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter § 3-2 første ledd når det gjaldt råteskadene. Kjøper har særlig vist til at det avdekkede forholdet var klart utenfor hva som var påregnelig for kjøper sett hen til boligens type, synlige tilstand og opplysningene gitt i salgsdokumentene. At boligen lå i en bygård talte ifølge kjøper imot at man kunne forvente omfattende fukt- og råteskader i etasjeskillet. Det ble også vist til at det var behov for omfattende og kostbare arbeider for å sette boligen tilbake i forespeilet stand. Kjøper har videre vist til at både selger og selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger om avdekket kondensmuggsopp, jf. avhl. § 3-7.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 516 400, samt krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) på kr 4 000 og forsinkelsesrente, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar i saken, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Foretaket har bl.a. vist til boligens alder samt risikoopplysninger som ble gitt om bl.a. kjøkken, vannledninger, innvendige overflater samt etasjeskille/gulv mot grunn før avtaleinngåelsen. Foretaket har videre vist til at det ikke var klare bevismessige holdepunkter for å kunne legge til grunn at selger hadde kjennskap til kondensmuggsopp.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Sekretariatet viste bl.a. til at det var gitt en rekke risikoopplysninger ved salget, at de aktuelle bygningsdelene var gitt TG 2 og TG 3 i tilstandsrapporten, og at boligen var over 120 år gammel ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 grunnet avvik ved vannrør på kjøkkenet (kondens som forårsaker mugg/råte) og råte i bærende bjelker under gulvet på leilighetens kjøkken og bad. Bygningen er oppført i 1895.

Nemnda kan ikke se at det foreligger konkrete bevismessige holdepunkter i sakens dokumenter for at selger, som benekter kjennskap til avvik ved de aktuelle vannrørene, har tilbakeholdt opplysninger om avvik knyttet til vannrørene på kjøkkenet. Når det gjelder takstmannens forhold, var det i tilstandsrapporten gitt mørk TG 2 for overflater og innredning, samt avtrekk på leilighetens kjøkken, samt vannledninger. Tilstandsrapporten ble utarbeidet omkring ti måneder

før kjøpers overtakelse av leiligheten, og det er ukjent hvor synlig muggsoppen var ved takstmannens befaring i september 2022. Slik nemnda ser det, er det ut fra sakens dokumenter ikke sannsynliggjort at det foreligger opplysningssvikt hos takstmannen.

Nemnda er altså kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Det er også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 da det i forbindelse med oppussingsarbeider ble avdekket råte i bærende bjelker under gulvet på kjøkkenet og badet. Ut fra de forelagte fagkyndige rapportene, fremstår det som den mest sannsynlige årsaken til skadene at det er en lekkasje fra kjøkkenservanten/avløpet.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsspørsmålet:

Boligens vannledninger og avløpsrør ble gitt "mørk" TG 2 i tilstandsrapporten. Det ble under punktet om vannledninger bl.a. pekt på at det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Etasjeskille/gulv mot grunn ble gitt TG 3 i tilstandsrapporten. Iht. tilstandsrapporten innledning betyr det at bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Det ble opplyst at etasjeskillere var i trebjelkelag, og at det var antatt isolert med stubbloftsleire. Det ble videre bl.a. opplyst om høydeforskjeller og skjelheter. Det ble satt et kostnadsestimat på kr 50 000-100 000.

Det ble ikke opplyst om alder på vannledninger, avløpsrør eller etasjeskille/gulv mot grunn før salget. Ved kjøp av bolig må det da legges til grunn at eiendommens enkelte bestanddeler er fra byggeåret, med mindre annet er opplyst uttrykkelig. Videre må det legges til grunn at byggeskikk fra oppføringsåret er benyttet, med mindre annet er opplyst, se bl.a. LH-2020-54177, FinKN 2020- 821 og FinKN 2018-354.

Boligens innvendige overflater generelt ble gitt "mørk" TG 2, og om gulvet ble det opplyst at det var registrert stedvis noe knirk og svai på overflater. Det ble opplyst om noe varierende slitasje fra rom til rom med stedvis noe merker og slitasje på overflater samt enkelte bord med løse skjøter. I salgsprospektet ble det opplyst at boligens bad var fra 2008, i tilstandsrapporten ble det opplyst at badet var fra 2006. Badet var ved salget 15-17 år gammelt, og det ble i tilstandsrapporten opplyst at det manglet fullstendig dokumentasjon tilknyttet badet. Overflater vegger og himling, overflater gulv, sluk, membran og tettesjikt og sanitærutstyr og innredning ble alle gitt "mørk" TG 2 i tilstandsrapporten. Konkret om gulvet ble det bl.a. opplyst om flisfuger med riss/sprekker og noen fliser med bom. Det ble opplyst at slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader. Det fremgikk av tilstandsrapporten at det var målt etter fukt på badet, uten indikasjoner på unaturlig fukt, men det ble også opplyst at dette var en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen. Det ble satt TG IU fordi det ikke var mulighet for hulltaking.

Som det fremgår over, ble det gitt en rekke risikoopplysninger bl.a. om vannledninger og gulv/etasjeskiller før salget, både generelle og konkrete. Vi har etter en konkret helhetsvurdering av det samlede opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen kommet til at det påberopte forholdet er innenfor det kjøper måtte forvente, og at det derfor ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Kjøper har i nemnsanmodningen blant annet fremholdt at det i vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 må ses hen til «eiendommens type». Det er vist til at den aktuelle boligen er en leilighet i bygårdens første etasje med en underliggende kjelleretasje. Nemnda er enig i at dette tilsier at etasjeskillet ikke er utsatt for nevneverdig fuktbelastning fra grunnen, men den kan likevel ikke se at dette kan tillegges avgjørende betydning ved vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 slik denne saken ligger an, jf. særlig risikoopplysningene om vannledninger og gulv/etasjeskiller. Det er for øvrig ikke anført noe i kjøpers nemnsanmodning som gir grunnlag for en annen vurdering av mangelsspørsmålet.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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