

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-554

2.6.2025

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

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

Erstatning for midlertidig bosted, oppbevaring, etc. – avhl. § 4-14.

En leilighet i et boligbygg oppført i 1935 ble solgt for kr 7,95 mill. og overtatt av kjøper den 17.6.24. I boligens tilstandsrapport ble det opplyst at baderommet var fra 2016. Baderommet var opplyst å ha flislagt gulv med varmekabler. Videre i tilstandsrapporten var punktet «Sluk, membran og tettesjikt» gitt TG 1, mens bl.a. «overflater vegger og himling», og «overflater gulv» på badet var gitt mørk TG 2. Det ble opplyst at det ikke var foretatt hulltaking, ettersom dette ikke var fysisk mulig (TG IU). Etter overtakelsen oppdaget kjøper en lekkasje fra badet, og at det manglet varmekabler. Kjøper anførte at boligen var i mangelfull stand, og viste i hovedsak til at forholdene var upåregnelige. Tvisten for nemndas behandling gjaldt i hovedsak kjøpers krav om erstatning for kostnader til midlertidig bosted, oppbevaring, etc. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning for utbedringskostnader, midlertidige boutgifter, transportkostnader containerleie, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra bad og manglende varmekabler jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet i et boligbygg oppført i 1935.

Ettersom salget skjedde privat og ikke via megler, ble det ikke utarbeidet salgsoppgave i anledning salget.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2016, men ikke hadde bodd i boligen. Selger svarte «Nei» på alle spørsmål som gjaldt bad/våtrom. Det ble opplyst om en tidligere lekkasje fra oppvaskmaskin.

I tilstandsrapporten ble det opplyst følgende om badet:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon. Baderom fra 2016 i følge tidligere salgsoppgave.

(...)

Boliggård fra 1935 -normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje, bygningens alder tatt i betraktning. Generelt normalt vedlikehold må påregnes. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

(...)

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Overflater vegger og himling på bad ble vurdert til mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»):

Aluminiumsplater på veggflater og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er registrert utette overganger på plater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Oppgradering/utskiftning av veggplater må påregnes.

Overflater gulv på bad ble også vurdert til mørk TG 2:

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Sluk, membran og tettesjikt ble vurdert til TG 1, og det ble opplyst om plastsluk og stålsluk med «ukjent tettesjikt/membran». Sanitærutstyr og innredning ble vurdert til TG 1, mens ventilasjon ble gitt mørk TG 2. Tilliggende konstruksjoner ble vurdert til TG IU:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner- murvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Boligens elektriske anlegg ble vurdert til mørk TG 2. Det ble bl.a. opplyst at el-anlegget var oppgradert i senere år (ukjent årstall), og at det ikke forelå el-tilsynsrapport. Boligens overflater ble vurdert til TG 1.

Boligen ble solgt for kr 7,95 mill., og ble overtatt av kjøper den 17.6.24.

Ved fjerning av skyvedører og skapseksjoner på soverom for å få plass til ny kjøkkeninnredning den 4.7.24, observerte kjøper fuktskader nederst på veggen mot baderommet, mot gulv, der skapene hadde stått montert.

Kjøper rekvirerte takstmann W, som utarbeidet rapport datert 12.7.24:

o Det er beskrevet i salgsoppgave/tilstandsrapport at det er varmekabel på bad. Varmekabel eller bryter/termostatregulator for el. gulvvarme ble ikke funnet eller lokalisert til annet styringspanel.

o Undertegnede kommenterer ikke forhold gjeldende bad i tilstandsrapport, men viser til foto av sluk. Synlig membran ligger åpen mellom påstøp og er ikke tilfredsstillende avsluttet. Mulig fuktvandring fra utett sluk og under membran.

(...)

Kommentar/vurdering:

Undertegnede har vanskelig for å se noen logisk forklaring på hvorfor det er benyttet Pergo fuktsperre som underlag mellom fuktskadet parkett og nytt topplag med laminatparkett/belegg i soverom.

- Er antatt lekkasje fra bad tilstrekkelig stoppet og er originalgulv tilstrekkelig uttørket?

- Dersom lekkasje kommer fra bad, og synliggjøres i soverom, og dersom dette ikke er stoppet/tilstrekkelig opptørket/sanert vil det å «isolere» fuktskade mest sannsynlig medføre innkapsling av fukt, med utvikling av mugg og mulig intens mugglukt.

- Avdekket lekkasje fra bad kan pt ikke dokumenteres tilstrekkelig stoppet.
- Nyere utført tiltak vurderes derfor å være uheldig, basert på valg av materialer og løsning. Dette vurdert etter en visuell registrering på skadeomfang og gitte faktaopplysninger.
- Kjøper antar at badet sannsynligvis ikke har vært i bruk på en god stund.
- En mulig årsak til fuktighet kan være vanninnsig ved kott/tettet dør til baderom, med mangelfull løsning og uheldig bruk av materialer; utette baderomsoverflater, samt svikt overganger gulv/vegg.

(...)

Oppsummering/videre prosess:

Med henvisning til ovenstående og de resultater av ytterligere undersøkelser som kan dokumenteres er det påregnelig at tiltak må iverksettes etter dagens forskrift, dvs. TEK 17.

Soverom: Dersom det avdekkes funn av mugg- og soppangrepet bygningsmaterialer må deler av evt. hele soverommet sanneres. Dvs. originalparkett fjernes og avdekker omfanget av skader i undergulv og skadeangrepet materialer fjernes, for så å bygge opp nytt parkettgulv. All teglstein avdekkes med puss, vaskes ned, event. påføres nødvendige nedbrytende kjemikalier og pusses på nytt. På denne måten for man også fjernet soppangrepet materiale i de deler av veggene der dette har skjedd pga. tilsig av fuktighet. Det må innhentes tilbud på dette fra kvalifisert og godkjent saneringsfirma for å utføre arbeidet.

Bad: Ved utbedring/fornyning av bad og sluk vil nok PBE hevde at det er søknadspliktig arbeid om branncellen brytes. Det betyr ikke bare at man går igjennom betongdekke, men også om det blir så tynt at brannmotstanden ikke lenger er tilstrekkelig. Derimot kan det være vanskelig å vite om man må pigge så dypt at det skjer. Men dersom det finnes mulighet for enklere løsninger, som ikke bryter brannskille og hvor sammenkobling med eldre sluk/soil er mulig, omfattes ikke tiltaket av søknadsplikt. For å få baderommet oppbygget etter dagens krav er det nødvendig at gulv, deler av vegger og sluk rives opp for å avdekke valgte løsninger og underliggende konstruksjoner, samt om varmekabler er installert. Etter fjerning av demonterte bygningselementer må avretting utføres, nytt sluk etableres, nye membraner legges, nye varmekabler legges, samt ny påstøp med fall til sluk. Avslutningsvis legges gulvflis og egnet overflate på vegger, eksempelvis fliser. Det forutsettes at det benyttes preaksepterte løsninger. Det foreslås en helhetlig og forenkling av slukløsninger som vil være kostnadsbesparende og enklere i bruk.

Det påpekes at dette er en «mulig situasjonsbeskrivelse», før ytterligere kontroller er foretatt, og det tas derfor forbehold gjeldende omfanget av skadene. Ved gjenoppbygging skadested forutsettes at de enkleste og beste løsningene vil bli valgt iht. gjeldende forskrift.

Kjøper har fremlagt analyse fra Mycoteam datert 16.7.24, som påviste «rik vekst av muggsopp».

Foretaket rekvirerte takstfirma R som utarbeidet rapport datert 16.8.24:

Manglende varmekabler:

Det har etter overtagelse blitt oppdaget at det mangler varmekabler på badet. På min befaring så var det ikke mulig å finne noen tegn til at det var varmekabler på badet, hverken inne på badet og i kursfortegnelsen i sikringsskapet.

Konklusjon: Det er med overveiende stor sannsynlighet at varmekabler mangler.

Fuktskader/soppskader i gulv og vegger i baderom, og tilliggende rom vegg i vegg med baderom:

I forkant av befaringen, så er det framlagt soppanalyse ifra konsulentfirma M, som stadfester at det har blitt sopp på veggflater på tilstøtende vegg mot badet samt i soveromsgulvet, som er et tilfarergulv. På befaringen så var det godt synlig at det var soppskader på gulv og vegger, da det var tatt opp deler av gulvet, som viste at tregulvet under Pergoen var synlig fuktskadet. Etter at vanntest i sluket inne på badet var ferdig, så tok det ikke lange tiden før det rant synlig vann ut på gulvet inne på soverommet.

Konklusjon: Fuktskader og soppskader inne på soverommet skyldes vannlekkasje ifra badet.

Membran på baderom er ikke festet til sluk/avløp og at det lekker i mellomrommet ut i betongen under membran:

På min befaring, så ble badet inspisert. Huskjøper fortalte at han hadde tatt test av sluket ved bruk av en ballong, for så å fylle det opp med vann. Da hadde det dryppet vann på undersiden, hvor det er en annen

beboers bod. Før befaringen så bad undertegnede eier om å skaffetilgang til boden som ligger under badet, noe som var utført.

Vi tettet sluket med en ballong og fylte opp det med vann, min medhjelper tok turen ned til boden og det ble raskt bekreftet at det rant vann igjennom etasjeskillet rundt sluket. Og etter hvert, så kom det store mengder vann som rant ned i boden. Ved videre undersøkelser i hovedsluket inne på badet, så var det godt synlig for undertegnede, at det var utett overgang mellom membran og sluket, noe som forklarer årsaken til lekkasjen ned i boden. Etter en stund med vanntest, så rant det ut vann på soveromsgulvet som er tilstøtende rom (se bilder). Og ut ifra mengden av vann, så er det med overveiende sannsynlighet at det har kommet betydelige mengder vann i gulvkonstruksjonen inne på soverommet, samt de to bodene i leiligheten.

Videre så ble veggene undersøkt, disse er oppbygd av siporex som bakenforliggende vegg og det er påmontert metallplater utenpå. Disse metalplatene hadde ingen synlig membran bak der hvor det var mulig å undersøke dette. Videre så er det flere skjøter på platene som ikke er tette og noen er fuget med et silikonlignende stoff.

Konklusjon: Det er med overveiende stor sannsynlighet at vannlekkasjen skyldes utett badegulv og håndverksfeil.

(...)

Han begynte å fjerne laminatgulv mot baderomsvegg som nederst hadde fuktskader og fant grønne Pergo plater under nytt laminatgulv. Da han fjernet de grønne Pergo platene dukket den originale parketten opp som også var vannskadet og man kunne nå kjenne fuktig kjeller lukt/sopplukt. Grønne plater og nytt laminatgulv ble fjernet i hele rommet for å kunne identifisere skadeomfanget. Det ble også oppdaget at badegulvet var utett ved testing av vann i sluket.

(...)

5.5 Teknisk vurdering og utbedringsmetode:

1. Teknisk vurdering av faktisk tilstand: Badet ble oppusset siste gang i 2016 av eieren, før forrige eier, iflg opplysninger gitt i tilstandsrapport ved boligsalget. Det er opplyst om at det er skjøter på metallplatene på badet som er ikke utført korrekt, noe som er godt synlig for undertegnede. Men det understrekes at det ikke er noen synlig membran bak platene eller noen dokumentasjon på dette. Da skaden har pågått over tid så har det forårsaket følgeskade inne på soveromsgulvet og tilstøtende vegg på soverommet. Videre så er det godt synlig for undertegnede at sluket og overgangen mellom sluk og membran ikke er utført iht. normal håndverksskikk og anvisninger. Feilen skyldes med overveiende sannsynlighet håndverkerfeil.

2. Avdekking av feil teknisk vurdering dokumenteres med tabell / forskrift:

Vurderingen som er gjort er korrekt, da badet ikke er tett og det har oppstått følgeskade inne på soverommet.

3. Skjønnsmessig utbedringsmetode vurdert opp imot bruksslitasje:

Ut i fra oppgitt siste sannsynlige oppussingsårstall, så har ikke badet oppnådd forventet levetid. Det er ikke normal slitasje/bruk som er årsaken til lekkasjen men håndverkerfeil. Utbedringsmetode:

Badet må utbedres ved at gulvet må pigges opp og sluk og avløpsløsning må endres, slik at overgangen membran og sluk blir tilfredsstillende. Veggene har ikke tilfredsstillende tetting da de består av malte flater med metallplater. Badet fremstår i sin helhet som dårlig utført håndverk og ikke etter normal utførelse med tanke på materialvalg etc. På soverommet, så må tilfarergulvet tas opp, tørkes ut og gjenoppbygges, i tillegg så må gulv og vegger behandles for soppangrep.

Skaden på badet og soverommet er ikke å betegne som normal slitasje, da skaden og følgeskaden med overveiende sannsynlighet skyldes håndverkerfeil.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 516 623, og omfattet utbedring av skader på bad og soverom. I brev av 3.9.24 fremsatte foretaket et forlikstilbud på kr 200 000.

Kjøper har fremlagt et udatert prisoverslag fra rørleggerfirma N på kr 290 300 for skifte av sluk, ombygging av rør, demontering og remontering av sanitær, flislegging av vegger, ny membran og vegger.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at badet var fra 2016, og at det ikke var opplyst om ufaglært arbeid. Videre har kjøper påpekt at det ikke var dokumentert at det var tatt fuktmåling, og vist til at selgers takstmann ikke hadde overholdt minstekravene etter forskrift til avhendingslova §§ 2-1 og 2-2. Videre har kjøper vist til at det ikke var varmekabler på badet, noe det var opplyst om i tilstandsrapporten.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 516 623, samt krav om erstatning for midlertidige boustgifter, transportkostnader og leie av kontainer for oppbevaring og lagring av møbler etc., jf. avhl. § 4-14.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Foretaket har særlig vist til at det var tale om en eldre bolig, og at flere deler av badet ble gitt mørk TG 2. Det ble opplyst at det ikke var foretatt hulltaking, og kjøper kunne derfor ikke se bort fra at det måtte gjøres nærmere undersøkelser. Videre har foretaket vist til at innvendige vannledninger og avløpsrør ble vurdert til TG 2. Foretaket kunne ikke se at manglende varmekabler var dokumentert.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at tilstandsrapporten ikke oppfylte kravene etter forskrift til avhendingsloven § 2-2 andre ledd, og at det ved mangelsvurderingen måtte ses bort ifra opplysninger i denne, jf. forskriften § 1-5 og avhl. § 3-10, jf. særlig FinKN 2024-193. Sekretariatet konkluderte med at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2.

Foretaket forsøkte å løse saken med kjøper basert på sekretariatets vurdering, men dette ble ikke akseptert av kjøper. Kjøper har opprettholdt sitt krav, og lagt frem dokumentasjon på de ulike kostnadene.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets konklusjon om at det foreligger mangel i saken og at det er grunnlag for prisavslag med kr 400 000. Nemnda oppfatter at kjøpers nemndsansmodning primært retter seg mot spørsmålet om erstatning etter avhl. § 4-14. Ettersom avviket må sies å ligge innenfor selgers kontrollsfære, har kjøper som utgangspunkt krav på sitt dokumenterte direkte økonomiske tap. Nemnda er enig med foretaket i at kostnadene til leie og oppbevaring er noe svakt belyst, men samtidig anser nemnda det vanskelig å betvile de avtalene som tross alt er fremlagt. Nemnda finner at passende erstatning bør ta utgangspunkt i at leiligheten blir ubeboelig i to måneder, samt at oppbevaringskostnader bør tilkjennes for et tilsvarende tidsrom. Det minnes i denne sammenheng om at skadelidte også har en tapsbegrensningsplikt. Erstatningen settes derfor skjønnsmessig til kr 36 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).