

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-621

13.6.2025

Gjensidige Forsikring ASA

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

Lekkasje fra oppvaskmaskin – skade på etasjeskiller/himling på vaskerom – risikoopplysninger – TG 2 og TG 3 – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig oppført i 1975 ble solgt for kr 2,4 mill., og overtatt av kjøper den 19.7.24. Ved salget var det opplyst om nytt laminatgulv i 2023 på alle tørre rom unntatt toalettrom og bod i 1. etasje. Etasjeskille var gitt TG 1 for 1. etasje. Kjøkken ble vurdert til mørk TG 2, og det ble opplyst om skader på overflater/innredning, svimerker på benkeplater, og en del bruksslitasje. Det ble opplyst at hele kjelleretasjen måtte oppgraderes, og både overflater, etasjeskille, rom under terreng og vaskerom ble gitt TG 3. Drenering ble gitt mørk TG 2, og det ble opplyst om saltutslag på flere vegger. Selger hadde ikke bodd i boligen selv. Kjøper oppdaget i tiden etter overtakelse fukt/vann gjennom taket i kjeller på vaskerom og innhentet befaringsrapport som konkluderte med at en lekkasje fra oppvaskmaskin på kjøkkenet hadde pågått over flere år, og forårsaket følgeskader. Iht. rapport var det "sannsynlig" at fuktskader var synlige ved legging av nytt gulv. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avslo kravet bl.a. under henvisning til selgers forklaring og risikoopplysningene som ble gitt før salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 87 500, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Vestland fylke oppført i 1975.

I tilstandsrapport av 20.6.24 fremgikk bl.a. at boligen var en enebolig med kjeller og 1. etasje. 1. etasje var delvis oppusset. Hele kjelleretasjen måtte oppgraderes. Boligen hadde "Bra" standard, men trengte en del oppgraderinger. Boligen var normalt vedlikeholdt.

Om overflater var det gitt TG 1 og opplyst at det i 1. etasje var laminatgulv, belegg og parkett. Det var nytt laminatgulv i 2023 på alle tørre rom unntatt toalettrom og bod. Det var malte vegger i alle tørre rom unntatt toalettrom, kjøkken og bod i 2023. Himling hadde malte plater. Himlingene var malt i alle tørre rom unntatt toalettrom, kjøkken og bod i 2023. Årstall var 2023 ifølge eier. Om overflater i kjeller var det gitt TG 3 og opplyst om stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater hadde en del slitasjegrad utover det en kunne forvente. Det var råteskader på gulv og vegger i kjellerstue, revet og løs tapet i mange rom. Kjelleren måtte totaloppgraderes. Overflater måtte utbedres eller skiftes. Kjelleren måtte totaloppgraderes. Kostnadsestimat var over kr 300 000.

Etasjeskille/gulv mot grunn var gitt TG 1 for 1. etasje og TG 3 for kjeller. Om kjeller var det opplyst om registrert fukt og råteskader i tilfarergulvet i kjellerstue. Det var begrenset med isolasjon under betonggulvet. Det var ikke kartlagt hvor mye råteskader det var i kjellerstue, sannsynligvis måtte store deler av tilfarergulvet rives. Gulvet fungerte, men var ikke iht. dagens krav for isolering. Kostnadsestimat var angitt til kr 50 000 – 100 000. Etasjeskille/gulv mot grunn i bod i 1. etasje ble gitt mørk TG 2. Det var opplyst at det var begrenset med isolasjon under betonggulvet. Gulvet fungerte, men var ikke iht. dagens krav for isolering.

Rom under terreng ble gitt TG 3, hvor det var opplyst om påvist fuktighet i oppforet tregulv kjeller, og det var derfor ikke foretatt hulltaking. Det var påvist synlige fukt/råteskader i treverk i kjeller, hulltaking var derfor ikke nødvendig. Påviste skader måtte utbedres. Det måtte foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene. Kostnadsestimat var oppgitt til kr 100 000 – 300 000.

Om vaskerom i kjeller (TG 3) var det opplyst at våtrommet måtte oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet måtte totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. måtte dokumenteres. Kostnadsestimat var oppgitt til kr 100 000 – 300 000. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå i vegg ved hullboring. Det ble registrert 15 % fuktighet i bunnsvillen.

Om kjøkken (mørk TG 2) var det opplyst om påviste skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det var svimerker på benkeplater. Det var en del bruksslitasje på innredningen. Det måtte påregnes lokal utbedring/utskiftning. Ventilatoren var defekt (TG 3). Drenering var gitt mørk TG 2, hvor det var opplyst om saltutslag på flere vegger. Det manglet/var sannsynlig at det manglet utvendig fuktsikring av grunnmur ved kjeller/underetasje. Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha kjøpt boligen i november 2022, men at selger ikke hadde bodd i boligen selv. Selger opplyste ikke kjenne til feil/arbeid på bad, og det var opplyst om arbeid på tak og vinduer i 2023 av ufaglærte. Selger svarte "Ja" på spørsmål om kjennskap til vann eller fukt i kjeller/krypkjeller/underetasje, herunder at "I kjellerstue ref tilstandsrapport som er tatt". Selger opplyste ikke å kjenne til skadedyr i boligen, eller mugg/sopp/råte.

Boligen ble solgt for kr 2,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.7.24, og overtatt av kjøper den 19.7.24.

Kjøper oppdaget i tiden etter overtakelse vann gjennom taket i kjelleren.

I befaringsrapport 27.9 24 fra B Takst fremgikk bl.a.:

Ny eier overtok eiendommen 20. juli 2024. Kort tid etter overtagelsen registrerer kjøper fukt som drypper ned fra himlingen på vaskerommet i kjelleren. Kjøper melder forholdet inn til forsikringsselskapet sitt. Kort tid etterpå blir oppvaskmaskinen på kjøkkenet byttet ut. Årsaken til at oppvaskmaskinen ble byttet ut var ifølge kjøper alderen på maskinen, og at denne var blitt gammel og slitt. Ved montering av ny oppvaskmaskin blir det registrert fuktighet under maskinen på undergulvet under kjøkkeninnredningen. Det fremstår nå som årsaken til lekkasjen i himlingen i kjelleren, er lekkasje fra den gamle oppvaskmaskinen, grunnet plasseringen av denne er under lekkasjepunkt i underetasjen.

Kjøper gjør skadebegrensende tiltak i overetasjen ved å tørke opp fukten under oppvaskmaskinen, og i underetasjen, ved å åpne opp konstruksjon på lekkasjestedets underside. Det blir tørker opp synlig fukt, og plassert en avfukter på vaskerommet i en periode. Etter ny oppvaskmaskin er montert, er det ikke registrert fukt, eller lekkasje under den nye oppvaskmaskinen. Kjøper er bekymret for omfattende fukt-, mugg/soppog råteskader i konstruksjonen mellom kjøkkenet og i overetasjen og vaskerommet som ligger under i underetasjen.

På befaringsdagen var sokkelen under kjøkkenet demontert, og det ble registrert fuktskader på undergulvet av sponplate, under kjøkkeninnredningen. Det ble ikke registrert skader på laminatgulvet på kjøkkenet. Det ble av undertegnede demontert en plate under kjøkkenbenken, som var spikret i undergulvet av spon.

Dette gav tilgang til etasjeskillet mellom over- og underetasjen fra oppsiden via et hull i gulvet (se bilde 15 og 16). Det ble registrert noe fuktskader på isolasjon i etasjeskillet i område rundt lekkasjestedet, meningen

råteskader. Kjøper hadde også åpnet opp på undersiden i himlingen på vaskerommet, og tørket opp.

Det ble ikke registrert betydelig omfang av mugg/sopp og råteskader i konstruksjon.

Det antas at det også har vært fukt i vegg mellom vaskerom og tilliggende kjellerrom i underetasjen der tapeten var løsnet på innerveggen ved lekkasjested. Denne innerveggen må åpnes opp og tørkes ut fra den ene siden. Det antas at omfanget er tilsvarende det var i himlingen på vaskerommet. Gulvet var av gulvbelegg, og det ble ikke registrert løst belegget i området under lekkasjestedet.

Kjøper opplyser at gulvet på kjøkkenet ble byttet kort tid før overtagelsen, og ut fra bilder i tilstandsrapporten som er datert 17.06.2024, og som var omkring 1 måned før overtagelsen, var det gammelt gulv på kjøkkenet. På overtagelsen som var den 20.06.2024, var det lagt et nytt gulv på kjøkkenet, noe som viser at det nye gulvet må være lagt mellom den 17.06.2024 og 19.07.2024. Ved legging av nytt gulv på kjøkkenet, må sokkel under kjøkkeninnredningen tas vekk, og det er sannsynlig at fuktskadene var synlige ved omlegging av nytt gulv på kjøkkenet. Kjøper har ikke blitt opplyst av selger om fukt under kjøkkenet på overtagelsen, kun at gulvet på kjøkkenet nylig var lagt.

På panelet i himlingen på vaskerommet, ved lekkasjepunktet, registreres det flygehull fra stripet borebille (kalt mit på Vestlandet) på panelbordene i området under lekkasjen. Ifølge folkehelseinstituttet (fhi) sine hjemmesider opplyses det om at billene bruker to eller flere år på sin utvikling, og at de må ha en fuktighet i treverket på over 12% for å overleve, og et fuktnivå på mellom 18-30% i treverk, vil utviklingen gå fortere. Dette tilsier at det med stor sannsynlighet har vært drypplekkasje fra oppvaskmaskinen over flere år, som har forårsaket angrepet fra stripet borebille. Det ble ikke registrert flygehull på treverk andre steder i boligen enn ved lekkasjested, og det antas at utviklingen er skjedd over tid. Og at kun treverket som er mest fuktig er angrepet. Vi kan ikke se at det er opplyst, eller avdekket om angrep fra stripet borebille i tilstandsrapporten som forelå ved salget.

Det er også opplyst i tilstandsrapporten at det er nytt laminat gulv på alle tørre rom i 1. etasjen unntatt toalettrom og bod. Ut fra bilder i tilstandsrapporten, som antas å være tatt på befaringstidspunktet 17.06.2024, som er opplyst å være befarringsdato, og på bilde 1-4 i denne befarringsrapporten, fremstår gulvet på kjøkkenet å være fra betydelig eldre dato enn 2023, men dette er antatt lagt i juni-juli 2024, som er rett før overtagelsen. (...)

Konklusjon

Det er avdekket lekkasje på oppvaskmaskinen på kjøkkenet i overetasjen. Drypplekkasjen fremstår å ha pågått over flere år, og har forårsaket følgeskader i etasjeskille, og innervegg i underliggende etasje på vaskerommet. Forholdet er ikke opplyst i dokumenter som forelå ved salget.

Kjøkkengulvet fremstår å være byttet ut kort tid før overtagelsen, etter at tilstandsrapporten er utarbeidet.

Ved bytting av laminatgulvet, er det nye gulvet lagt litt under kjøkkeninnredningen, slik at sokkel dekker over gulvet, og at det er sannsynlig at fuktskader var synlige ved legging av nytt gulv. Det er ikke gitt opplysninger om fuktskader under kjøkkenet fra selger i dokumenter som forelå ved salget. Det er påregnelig med drypplekkasje på en eldre oppvaskmaskiner. Forholdet er ikke avdekket eller beskrevet i tilstandsrapporten som forelå ved salget.

Utbedring

Himlingen på vaskerommet må åpnes opp for å tørke ut konstruksjonen, der panel rives, isolasjon som er fuktig rives og forhudningspapp fjernes. Det åpnes også opp på den ene innerveggen. Så tørkes konstruksjonen opp, før ny isolasjon monteres, ny papp monteres, og nytt panel og nye lister monteres. Innerveggen plates der det er åpnet opp, før hele veggen males.

Utbedringskostnader ble estimert til kr 86 250.

Kjøper reklamerte 2.10.24 over "Lekkasje/fukt fra taket i kjelleren".

Foretaket etterspurte selgers kommentar. Selger svarte foretaket 6.10.24:

Vi var ikke kjent med det påberopte avviket i kjelleren. Så vi har da selv sagt ikke kunne gitt selgeren noe informasjon om dette.

Andre forhold som det reklameres for har vi ingen kommentarer til uten om gulvet som ble lagt på kjøkkenet etter at tilstandsrapporten ble laget. Gulvet var ikke lagt den 20.06.24 men det var kjøpt inn for at det skulle

legges.

Grunnen for at det ble tatt en tilstandsrapport før gulvet på kjøkkenet var lagt var at kjøper måtte ha tilstandsrapport for finansiering. Kjøper hadde ønske/plan om overtakelse av huset innen juli pga barna skulle begynne på ny skole. Da gulvet ble lagt var sokkel listen av men vi oppdaget/såg ikke noe fukt. Vi måtte ikke flytte på oppvaskmaskinen for å legge nytt gulv. Som lest ut fra rapporten oppdaget heller ikke kjøper fukten under oppvaskmaskinen før de monterte ny. Vi har heller ikke brukt oppvaskmaskinen så lenge vi har eid huset, siden 2022.

Tilstandsrapporten gir etter vår mening rett bilde av eiendommen slik den var da tilstandsrapporten ble tatt og slik huset var ved overtakelse. Vi har på ingen måte holdt tilbake informasjon til kjøper eller gitt han uriktige opplysninger.

Det ble også fremlagt et pristilbud fra D AS av 24.10.24 for "gjenoppbygning av vaskerom" på kr 87 500. Under beskrivelse var det bl.a. opplyst:

Fjerne oppvaskmaskin på kjøkkenet, rørlegger fikser lekkasje og det blir satt på plass igjen oppvaskmaskin. Sokkellist på kjøkkenet blir demontert og montert igjen.

Taket på vaskerommet, samt fuktskadet vegg blir åpnet/revet. Tak og vegg blir tørket ut og desinfisert ved behov. Tak og vegg blir bygget opp igjen, med isolasjon, lekter, plater og listverk. Platene er/blir behandlet for å tåle å være i våtrom.

Det er tatt med lett rengjøring, samt rigg og drift. Avfallet blir fjernet.

Foretaket spurte selger 15.11.24 om selger ikke hadde bodd i boligen selv, om boligen hadde vært utleid til noen, om kjøper var klar over dette, og om kjøper var klar over at gulvet på kjøkkenet skulle skiftes før overtakelse. Selger svarte foretaket samme dag:

Vi har ikke bodd i boligen selv og vi har heller ikke leid den ut i vår eiertid. Dette viste kjøper om.

Kjøper viste også om at det skulle legges nytt gulv på kjøkkenet før overtakelse.

Foretaket opplyste i klagesvaret:

Eiendommen ble solgt gjennom et oppgjørsoppdrag, der kjøper og selger hadde funnet hverandre uten at eiendommen var markedsført på forhånd. I forbindelse med mottatte reklamasjoner har selger forklart til foretaket at det var kjøperen i saken som kontaktet selgeren for å høre om det var aktuelt å selge eiendommen.

Selger har videre forklart at selger kjøpte eiendommen i 2022, som på daværende tidspunkt var en del av et småbruk (...). Selgerens hensikt med kjøpet var å utnytte tomtens størrelse til seksjonering og videresalg. Tomten og boligen som saken dreier seg om utgjør en av seksjonene som ble skilt ut fra den opprinnelige eiendommen.

Selger har aldri bodd i den aktuelle boligen selv. Ei heller har boligen blitt benyttet til utleie. Basert på opplysninger fra selger, forstår denne side det videre slik at den aktuelle boligen sto ubebodd også i flere år før selger overtok tomten.

Selger har i tillegg opplyst muntlig om at kjøperen i saken hadde befart eiendommen mer enn 5 ganger før kjøpsavtalen ble inngått, og var fullt klar over at eiendommen hadde stått ubebodd i flere år før salget, noe som er en risikoopplysning i seg selv. At selger ikke hadde bodd i boligen selv fremgår for øvrig også av egenerklæringen.

Kjøper opplyste i kommentar at oppvaskmaskinen ble skiftet ut før saken overhodet ble meldt inn til boligkjøperforsikringen. Bakgrunnen for dette var at kjøper anså maskinen som gammel og slitt. Først etter at maskinen var fjernet, ble det tydelig at en lekkasje hadde funnet sted. Ettersom ny maskin allerede var anskaffet, og installasjonsarbeidet påbegynt, ble dette fullført. Kjøper orienterte for ordens skyld selger underveis om lekkasjen, også før forsikringsselskapene ble involvert. Det forelå derfor ingen krenkelse av selgers utbedringsrett.

Kjøper har anført at det foreligger mangel, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at innvendige overflater/etasjeskille/gulv mot grunn ble gitt TG 1. I tillegg var det lagt nytt

laminatgulv i 2023 på alle tørre overflater, unntatt toalettrom og bod. Det var ingen informasjon i tilstandsrapporten som indikerte slike skader som nå var avdekket, og boligen var i dårligere stand enn kjøpers forventning. Selger måtte ha vært kjent med forholdet, og kjøper viste til at lekkasjen var synlig å lett å oppdage, særlig ved bytte av gulvet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 87 500, og forsinkelsesrente fra 20.11.24.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har en mangel, jf. avhl. §§ 2-4, 3-1, 3-2, 3-7.

Foretaket har i hovedsak vist til selgers forklaring, samt at eiendommen hadde stått ubebodd i flere år før boligen ble solgt. Veggtafet var ikke løs ved takstmannens befaring, noe som tydet på at det ikke ble registrert noen lekkasje da takstmannen undersøkte eiendommen. Opplysningene i skaderapporten tilsa at skadene skyldtes en hendelse som inntraff etter risikoens overgang. Foretaket viste ellers til at det var gitt en rekke risikopplysninger ved salget, og at flere bygningsdeler ble gitt mørk TG 2 og TG 3. Kjøper har uansett krenket selgers utbedringsrett all den tid deler av forholdet ble utbedret før reklamasjon, jf. avhl. § 4-10.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Det ble lagt til grunn at det ikke var sannsynliggjort opplysningssvikt fra selger/takstmannen eller at bolig avvek fra avtalen eller det kjøper berettiget kunne forvente, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke var sannsynliggjort opplysningssvikt fra selger eller selgers takstmann, og heller ikke at boligen avvek fra avtalen eller det kjøper berettiget kunne forvente, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8.

Kjøpers nemndsansmodning er rettet mot mangelsvurderingen etter avhl. § 3-2 første ledd. Om dette uttalte sekretariatet bl.a. følgende:

Boligen er eldre, opplyst oppført i 1975. Av tilstandsrapporten fremgikk bl.a. at boligen riktig nok hadde "bra" standard, men trengte en del oppgraderinger, herunder måtte bl.a. "hele" kjelleretasjen oppgraderes. En del av overflater var gitt TG 1 hvor det var opplyst om nytt laminatgulv i 2023 på alle tørre rom unntatt toalettrom og bod i 1. etasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn var videre gitt TG 1 for 1. etasje. Tilstandsgrad 1 tilsa isolert sett at kjøper kunne forvente at bygningsdelene var i god stand. Videre var det ikke opplyst om skadedyr i boligen, noe som tilsa at kjøper kunne forvente at det ikke var tilfellet.

Det var samtidig gitt flere konkrete risikopplysninger om tilliggende konstruksjoner hvor skade nå er avdekket, herunder bl.a. kjøkken og kjeller. Om overflater i kjeller var det gitt TG 3 og opplyst om stedvis påvist synlige skader på overflater, herunder en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det var råteskader på gulv og vegger i kjellerstue, revet og løs tapet i mange rom. Overflater måtte utbedres eller skiftes. Kostnadsestimat var på over kr 300 000. Etasjeskille/gulv mot grunn var gitt TG 3 for kjeller. Rom under terreng ble gitt TG 3, på bakgrunn av bl.a. fukt/råte. Om vaskerom i kjeller (TG 3) var det opplyst at våtrommet måtte totalrenoveres, med kostnadsestimat til kr 100 000 - 300 000.

Om kjøkken (mørk TG 2) var det opplyst om påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad, svimerker på benkeplater, og en del bruksslitasje på innredningen. Det måtte påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Ventilatoren var defekt (TG 3). Drenering var gitt mørk TG 2, hvor det var opplyst om saltutslag på flere vegger.

Det var altså ved salget påregnelig med vedlikeholdsbehov og behov for et større renoveringsarbeid. Selv om fukt og borebiller iht. befarringsrapporten synes å ha sin årsak i lekkasje over tid fra oppvaskmaskinen, har ikke sekretariatet funnet grunn til å gå nærmere inn i vurderingen, da kjøper uansett måtte forvente

utbedring tilsvarende de kostnader som er krevd i saken. Utbedringskostnadene synes i hovedsak å knytte seg til vaskerommet/underetasje som var gitt TG 3, slitasje og elde synes å være årsak til fukt fra oppvaskmaskin og det er ikke avdekket feil ved gulvet som er lagt i senere tid. Sekretariatet viser i den forbindelse til at kjøper selv må dekke mangler opp til kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 (4).

Nemnda slutter seg til dette, samt sekretariatets vurdering av at det ikke foreligger mangel på annet grunnlag. Det fremkommer ikke noe nytt i kjøpers nemndsanmodning som stiller dette i et annet lys.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).