

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-250

16.3.2022

HDI Global Specialty SE

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

4 år gammel bolig – feil ved Waterguard og lekkasje under vask – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En leilighet i Tromsø oppført i 2013 ble solgt "som den er" for kr 1,5 mill., og overtatt av kjøper den 15.11.17. Ved salget opplyste selger at han ikke hadde bodd i boligen de siste 12 månedene. I forbindelse med vasking av leiligheten før innflytting begynte waterguarden under kjøkkenvasken å pipe, og kjøper avdekket en lekkasje under vasken. I den forbindelse ble det også avdekket at sensorledningen til waterguarden var skadet. Rørleggeren som skulle utbedre forholdet avdekket at vannlåsen under baderomservanten var defekt. Det ble også avdekket at lys i speilskap og varmekabler på badet var defekt, men disse forholdene ble utbedret av leverandøren innenfor garantitiden. Ifølge kjøper ble varmekablene utbedret ved skifte av termostat. Kjøper reklamerte over forholdene, og selger opplyste i den forbindelse at han i 2015 hadde opplevd en lekkasje fra vasken. Utbygger hadde i den forbindelse undersøkt og utbedret forholdet, og opplyst at det kun var snakk om et behov for å etterstramme rørene. Kjøper forsøkte å få utbygger til å utbedre de avdekkede forholdene ved kjøkken- og badevask, men utbygger henviste kjøper til selgers boligselgerforsikringsselskap. Selskapet avslo kjøpers krav under henvisning til at selger ikke kjente til de påberopte avvikene, og viste til at leiligheten hadde vært leid ut de siste årene. Det forelå ifølge selskapet heller ikke en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav på utbedringskostnadene.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.:

- Lekkasje fra kjøkkenvask og skadet waterguard-sensor
- Defekt vannlås under servant på bad

Leiligheten i Tromsø ble oppført i 2013.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Sentral studio-leilighet med god standard!

Innhold: Attraktiv og pen liten leilighet (...). God standard, da den er oppført i 2013.

(...)

STANDARD

Bad/vaskerom:

1 dusjhjørne, 1 wc m/innebygget cisterne, 1 servant m/innredning. Opplegg til vaskemaskin. Badet er komplett flislagt. Mekanisk avtrekk over himling. Rør i rør skap. Fuktsøk er utført av takstmannen. Ingen tegn til utilsiktet fukt. Se takstrapport vedlagt komplett salgsoppgave.

Kjøkken:

Innredning med glatte fronter. Ventilator. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin. Montert komfyrvakt og vannstopp.

I verditaksten fremgikk følgende:

Bad og vaskerom

Dusj/wc/vaskerom: 1 dusjhjørne, 1 wc m/innebygget cisterne, 1 servant m/innredning. Opplegg til vaskemaskin. Badet er komplett flislagt. Mekanisk avtrekk over himling. Rør i rør skap. Fuktsøk er utført, ingen tegn til utilsiktet fukt. Det er benyttet protimeter fuktindikator for søk etter fukt som er påført under normal bruk av badet.

Kjøkken

Innredning med glatte fronter. Ventilator. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin. Montert komfyrvakt og vannstopp.

I egenerklæringsskjemaet krysset selger av *"nei"* på spørsmål om kjennskap til *"feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp"*, og på spørsmål om kjennskap til bl.a. lekkasje på våtrom. Selger opplyste å ha eid boligen siden 2014, og krysset av *"nei"* på spørsmål om han hadde bodd i boligen de siste 12 månedene.

Ifølge kjøper oppdaget hun et merke i kjøkkenskapet under vasken på visningen, og megler skal på spørsmål ha opplyst at det kun dreide seg om mangelfull rengjøring.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.10.17, og overtatt av kjøper den 15.11.17.

Kjøper bebodde ikke boligen den første tiden etter overtakelsen. Den 9.12.17 var kjøper innom leiligheten, og tappet i den forbindelse for første gang vann i kjøkkenvasken. Da kjøper kom tilbake dagen etter den 10.12.17 pep Waterguard-alarmen. Kjøper avdekket da at det var lekket ut avløpsvann i bunnen av kjøkkenskapet, som var tydelig skadet av vannet. I den forbindelse engasjerte kjøper en rørlegger, som fant en ødelagt pakning i vannlåsen. Rørlegger mente dette også måtte ha skjedd tidligere, på bakgrunn av skapbunnens tilstand. Rørlegger mente gulvet hadde klart seg, men Waterguard- sensorledningen foran oppvaskmaskinen var såpass ødelagt at den måtte skiftes for å være sikker på at den skulle fungere.

Det ble fremlagt en faktura for rørleggerarbeidet på kr 4 519 inkl. mva., datert 29.12.17. Ifølge kjøper var arbeidet kun midlertidig utført i påvente av at riktige deler skulle komme inn etter jul.

Ved utbedring under kjøkkenvasken etter jul avdekket rørlegger den 9.1.18 også at vannlåsen under baderomservanten var defekt. Ifølge kjøper manglet skapet en innerskuff, og kjøper antok denne hadde blitt fjernet som følge av vannskader. Det ble fremlagt en faktura for rørleggerarbeid tilknyttet reparasjon av lekkasje fra vannlås datert 16.1.18, for kr 3 040 inkl. mva. I tillegg kom kostnader for *"utskiftning av vannstoppventil"* med ny sensorledning på kr 5 678 inkl. mva., som fremgikk av faktura datert 11.7.18.

Videre avdekket kjøper avvik ved varmekabler og lys i speilskap på bad. Forholdene ble imidlertid utbedret av leverandør innenfor garantitiden. Ifølge kjøper forsøkte hun også å få lekkasjen under kjøkkenvasken dekket av utbygger, uten at dette førte frem.

Kjøper innhentet deretter tilbud på nytt kjøkkenskap med montering til kr 8 799 inkl. mva.

Fra selgers forklaring hitsettes:

Først ønsker jeg å informere om at fra 15. januar 2015 og frem til salg ikke bodde i boligen selv, men leide ut boligen i to omganger. Ingen av de to leieboerne har rapportert om feil eller mangler ved boligen under leieperiodene.

(...)

Jeg kjenner ikke til noen av de andre feilene eller manglene ved boligen.

(...)

04.01.2015 var jeg i kontakt med (utbygger), som jeg kjøpte boligen av. Det var i forbindelse med å få en rørlegger til å se på en liten lekkasje under kjøkkenvasken. Lekkasjen hadde slått ut vannlåsen, men rørlegger mente det kun var snakk om å etterstramme rørene litt og at det ikke var noe feil ut over dette. Det var ingen skader på interiør eller gulv som følge av lekkasjen og saken ble avsluttet. Jeg personlig har ikke oppdaget eller opplevd noen flere lekkasjer, og som nevnt har ingen av leieboerne meldt fra om feil eller lekkasjer til meg.

Kjøper anførte i hovedsak at hun hadde krav på å få kostnadene for utbedring av vannlekkasjen dekket. Finansklagenemnda ble bedt om å avklare hvem som var ansvarlig for å dekke kostnadene, da alle skjøv ansvaret på andre aktører. Det var tvilsomt at selger ikke hadde kjennskap til avviket, og utbedringskostnadenes prosentmessige størrelse var av den grunn av mindre betydning. For kjøper som student uten inntekt var kostnadene store summer. Selger innrømmet å ikke ha kontrollert leiligheten mens den var utleid, og foretok kun en overfladisk visuell sjekk før salg. Det var uten betydning at selger trodde tidligere lekkasje var utbedret, og kjøper kunne ikke anses å ha overtatt risikoen for skjulte feil og mangler der selger holdt tilbake slik informasjon. Kjøper hadde høye forventninger til standard, og boligen hadde en svært høy kvadratmeterpris. Det forelå dermed en mangel, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Selskapet anførte at det ikke forelå noen mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Selger hadde bestridt kjennskap til forholdet, og selger hadde ikke bodd i boligen de siste årene. Det forelå heller ikke opplysningsplikt om den tidligere lekkasjen, idet selger trodde forholdet var tilstrekkelig utbedret av rørlegger. Skaden utgjorde heller ikke en vesentlig mangel. Utbedringskostnadene var svært begrensede, og kjøper observerte et merke i kjøkkenskapet under visning.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til de påberopte forholdene, eller at det forelå opplysningssvikt om at røret under vasken ble etterstrammet av utbygger i 2015, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet fant heller ikke at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, som følge av begrensede utbedringskostnader.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet opplysningssvikt fra selger. Nemnda har kommet til samme resultat og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda viser særlig til at det er vanskelig å se at innvirkningsvilkåret er oppfylt i saken, gitt de begrensede utbedringskostnadene.

Som sekretariatet er nemnda også enig i at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum ikke er oppfylt.

Nemnda har merket seg kjøpers merknader i brev 4.1.22, men kan ikke se at det fremkommer noe her som er egnet til å rokke ved nemndas konklusjon. Nemnda finner likevel grunn til å gjengi følgende uttalelse fra sekretariatets vurdering:

Kjøper har bedt sekretariatet om å ta stilling til hvilken aktør som er ansvarlig for å dekke skaden. Vi bemerker imidlertid at vårt mandat begrenser seg til å ta stilling til om skaden kan kreves dekket av det innklagde forsikringsselskapet. Vi har av den grunn ikke myndighet til å vurdere om bl.a. håndverker, leverandør eller utbygger må anses forpliktet til å dekke eller utbedre skaden. For vår vurdering vil spørsmålet dermed være om det foreligger en kjøpsrettslig mangel selgers forsikringsselskap kan holdes ansvarlig for, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Det følger av dette at nemnda altså ikke er kompetent til å vurdere andre sider av saken enn forholdet til selgers boligselgerforsikringsselskap.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).