

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1031

14.11.2024

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

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

Fuktskadet kjøkken – TG 2 – avhl. § 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En del av en tomannsbolig oppført i 2002 ble solgt "som den er" for kr 3,79 mill., og overtatt av kjøper den 10.6.21. Ved salget ble kjøkkenet vurdert til TG 2, og det ble opplyst at det ikke ble funnet unormale fuktverdier. I forbindelse med utskiftning av oppvaskmaskinen avdekket kjøper større fuktskader bak kjøkkeninnredningen, og kjøper reklamerte overfor foretaket den 27.9.23. Kjøper meldte også skaden til sin bygningsforsikring, som avslo dekning under henvisning til at skaden hadde oppstått før overtakelse og dermed før tegning. Bygningsforsikringen viste samtidig til en tidligere innmeldt skade fra 27.4.22. Kjøper opplyste at den tidligere lekkasjen hadde blitt utbedret ved at rørlegger hadde gjort arbeid ved to anledninger. Kjøper opplyste videre at hun hadde blitt forevist fuktmerker i skapet under kjøkkenvasken ved salget, men anså dette som normalt som følge av vannsøl. Det ble fremlagt en arbeidsplan for utbedringsarbeid på kr 48 418, og kjøper innhentet deretter et prisestimat på utbedring til kr 306 913. Foretaket anførte at det var reklamert for sent, og at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 306 913.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje på kjøkken, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Tomannsboligen ble oppført i 2002.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

En sjarmerende og velholdt 1/2 part av vertikaldelt tomannsbolig

Modernisering og påkostninger

- Kjøkken: Malt vegger og dato samt byttet gulv.

Modernisert/Påkostet år

2020

I tilstandsrapporten fremgikk det følgende:

Overflater, generelt

Beskrivelse: Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Parkett og laminat. Fliser på bad.

Himlinger: Takessplater og panel på innvendig himling.

Tilstandsvurdering: Overflater med normal bruksslitasje. Ingen betydelige skadeavvik ble registrert på befaringsdagen. Tg er ikke vurdert da dette er en skjønnsmessig vurdering.

Kjøkkeninnredning – TG: 2

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med malte/profilerte fronter, laminat benkeplate med fliser over benk og underlimt kum med et-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin, ovn, keramisk platetopp og mekanisk avtrekk fra ventilator.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Kjøkkeninnredning fra byggeår iht. Eiers opplysninger som vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Stedvis synlig slitasje på fronter og skrog for øvrig.

Tg er satt med tanke på stedvis slitasje på fronter og skrog.

Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år

Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20- 50 år

VVS-installasjoner, generelt – TG: 1

Beskrivelse: Vannrør fra byggeår. Materialtype på synlige deler er av pex og kobber.

Fordelerskap plassert i utebod/teknisk rom.

Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann.

Besiktigelse av røropplegg i benkeskap på kjøkken.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Slitasje på armaturer kommenteres ikke.

Tg blir gitt på innvendige røropplegg med tanke på alder og normal forventet levetid.

Forventet levetid for kobberør er 25-50 år.

Forventet levetid for plastrør er 25-50 år.

Selger opplyste i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2019, og krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til bl.a. feil og lekkasjer tilknyttet våtrom. Selger opplyste ikke om kjennskap til sopp eller råte i boligen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,79 mill., og overtatt av kjøper den 10.6.21.

Kjøper avdekket lekkasje under kjøkkenvasken, som etter det opplyste hadde medført større følgeskader bak kjøkkeninnredningen. Kjøper reklamerte overfor foretaket den 27.9.23.

Videre meldte kjøper skaden til sin bygningsforsikring Eika, som innhentet en rapport datert 17.10.23 fra takstmann B.:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Rørbrudd.

Drypp lekkasje over tid, grunnet misfarging.

Over flere år. 2++

Kunde skulle bytte oppvaskmaskin.

Oppdaget fukt i gulv, under, oppvask maskin.

Benkeskap bar preg av fukt når kunde overtok bygningen.

Dette indikerer lekkasje, før kunde overtok bygningen 2021.

Oppvaskmaskin ca. 22 år gammel.

Skadeomfang

Vann har fulgt rør i benkeskap og ned på gulv, under skap.

Indikasjon på fukt i gulv, samt vegg bak innredning.

Svellskader, benkeskap.

Bygningsforsikringen avslo deretter dekning i brev datert 18.10.23:

I takstrapporten opplyses det at skaden skyldes drypplekkasje over tid.

Det opplyses at tegn til fuktskader ble observert ved overtakelse av bolig i 2021.

Det er tidligere innmeldt sak i Eika, 27.04.22 der det fremkommer av opplysninger at skade har vært der før kjøp av bolig, men at skaden har blitt verre.

Saksbehandler avslår denne skade da skade må ha oppstått innenfor aktiv forsikringsperiode. Denne skade har oppstått før tegning av forsikring hos Eika.

Det informeres at du også må sørge for å få stoppet lekkasje.

Siden det registreres forhøyet fuktverdier, antas det at lekkasje ikke er stoppet.

Utelatt å gjøre tiltak for å hindre \ begrense skade.

Det ble videre fremlagt en arbeidsplan datert 21.11.23, hvor utbedringskostnadene ble vurdert til kr 48 418 inkl. mva.

Kjøper innhentet deretter et prisestimat fra firma D., hvor "Nødvendig arbeider på kjøkken grunnet vannskader" ble beregnet til kr 306 913 inkl. mva.

Kjøper forklarte følgende:

1. Skaden som ble innmeldt til EIKA den 27.04.22 som (foretaket) viser til ble i sin helhet løst av meg med at jeg ved 2 tilfeller hadde rørlegger inne og tettet skaden. Deretter så jeg ikke mer til noe vannlekkasje i skapet.
2. Jeg fikk IKKE beskjed om tidligere vannlekkasje eller at jeg ble vist lekkasjespor ved overtagelsen av boligen i 2021. Jeg ble vist at det var betydelig slitasje og fuktmerker i skapet under vasken. Dette anså jeg som normalt i og med at det blir gjerne sølt vann ved oppvaskebenken. Ved kontakt med EIKA forsikring (mitt forsikringsselskap) ble det opplyst at jeg måtte tette skaden og at skaden var skjedd før jeg overtok boligen.
4. Skaden under benkeskap og på vegg bak ble først oppdaget når jeg skulle starte med utskifting av oppvaskemaskin og skap under oppvaskebum. Så vidt meg bekjent er det ikke normalt at kjøper av bolig fjerner sokkel på skap for å undersøke om det er skade under benk/skap.
5. ... Det ble ved undersøkelse av (firma D.) også oppdaget feil ved det elektriske anlegget til komfyr da kontakten til komfyren ligger løst på gulvet bak sokkelen. de mener også at rør fra kjøkkenvask ligger med motfall, og at dette kan være noe av grunnen til skaden under kjøkken og på vegg bak kjøkkenskap. Ved besiktelse av (firma D.) ble vi fortalt at soppskaden er for stor til at vi kan rehabilitere dette selv. Her må det inn fagfolk med kunnskap.
6. Hvordan selger ikke har hatt kjennskap til skaden er meg ubegripelig da de har skiftet gulv på deler av kjøkken som kan sees, men ikke under benkeskap. Om det er uaktsomt eller en ren forglemmelse av selger vet jeg ingen ting om. Men at skaden var der når de solgte huset har jeg 2 rapporter som slår fast.

Kjøper har anført at boligen hadde en mangel, og at kjøper hadde krav på å få dekket skaden av foretaket. Kjøper varslet om skaden så fort den ble oppdaget i det omfanget den var i, og hadde overholdt varslingspliktene. Eierskifteforsikringen varte i 5 år. Skaden var der før overtakelse, og det var dermed riktig at foretaket ble holdt ansvarlig. Det fremlagte pristilbudet måtte legges til grunn, hvor håndverker vurderte kostnadene basert på nærmere undersøkelser av kjøkkenet. Det var ubegripelig hvordan selger ikke hadde hatt kjennskap til skaden.

Forsikringsforetaket anførte at kjøper hadde tapte eventuelle krav som følge av for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19. Kjøper oppdaget tegn til fuktskader allerede ved overtagelsen, og hadde tidligere meldt inn skade til bygningsforsikringen den 27.4.22. Uansett forelå det ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper måtte akseptere den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, som utgjorde 1,2 % av kjøpesummen. Det forelå heller ikke en opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7. Selger hadde ikke kjent til lekkasjen, og den var heller ikke mulig å se for takstmannen ved sin befaring.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er i adskillig tvil om merkene som kjøper oppdaget i 2022 var av samme art og omfang som de fuktskadene som ble avdekket i 2023 i forbindelse med skifte av oppvaskmaskin. Nemnda er derfor usikker på om reklamasjonsfristen kan sies å ha startet i 2022, slik sekretariatet har lagt til grunn.

Slik saken er opplyst, finner nemnda det uansett ikke nødvendig å konkludere på dette punktet. Etter en samlet vurdering av opplysningene i saken har nemnda kommet til at det ikke foreligger noen mangel ved kjøkkenet. Det er ikke noe som tilsier at selger har holdt tilbake opplysninger om fuktskaden, idet den først ble avdekket da en eldre oppvaskmaskin ble fjernet. Det er heller ikke noe som tilsier at takstmannen skulle ha sett dette. Det foreligger heller ikke uriktige opplysninger om tilstanden på kjøkkenet, og dermed ikke mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Det springende punktet blir derfor om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet skjult fuktskade på kjøkkenet. Rent kvantitativt synes kjøpers krav på kr 306 913 å gjelde etablering av et helt nytt kjøkken. Den relevante utbedringskostnaden er imidlertid utelukkende knyttet til fuktskaden. I prisestimatet fra firma D. av 14.3.24 må derfor kr 127 853 pluss mva. trekkes ut – dette gjelder "montere nytt kjøkken". Også for de øvrige postene, bl.a. det som gjelder veggplater og en del av rørleggerarbeidene, er kostnader som ikke er relevant for vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er noe krevende for nemnda å foreta en fullstendig vurdering av det kvantitative elementet i saken, men etter en konkret helhetsvurdering kan nemnda uansett ikke se at det kvalitative elementet er oppfylt. Det legges her avgjørende vekt på at kjøkken/innredning ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten, samt at de grunnleggende bestanddelene ved kjøkkenet var fra byggeåret 2002. En skjult fuktskade av den art som det her er tale om kan i en slik kontekst verken anses som et vesentlig eller åpenbart avvik fra det forventbare. Det foreligger dermed heller ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).