

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1175

17.12.2024

Protector Forsikring ASA

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

Vannlekkasje – mangelfull membran på vaskerom/soverom – avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1954 ble solgt "som den er" for kr 3,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.10.20. Avtalen ble først inngått direkte mellom kjøper og selger, etter at kjøper hadde henvendt seg til selger i 2019 med ønske om å kjøpe huset. Før budaksept mottok kjøper en salgsoppgave fra 2016, hvor det bl.a. ble opplyst at store deler av boligen nylig var oppusset, og at boligen var renoveret i 2003 og 2005. I tilstandsrapporten fra 2016 var vaskerom vurdert til TG 1, og det ble opplyst at det var synlig membran i sluk. Ved salget i 2020 hadde dette vaskerommet blitt innredet som et soverom. Kjøper tok forbehold i sitt bud om at det ble innhentet en ny tilstandsrapport, og denne forelå 1.9.20. I denne tilstandsrapporten ble et rom i 2. etg. angitt som "Vaskerom" med beskrivelsen "Rommet har tidligere vært bruk som vaskerom". Etter overtakelsen endret kjøper soverommet tilbake til et vaskerom. Etter en lekkasje fra vaskemaskinen i 2023 oppdaget kjøper at gulvet var utett. Kjøper reklamerte til foretaket, og anførte at lekkasjen, sammenholdt med tidligere påberopte mangler ved boligen, medførte et vesentlig avvik. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det ut ifra risikoopplysningene gitt forut for avtaleinngåelsen var påregnelig at vaskerommet måtte utbedres. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 50 400, i tillegg til forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra vaskerom/soverom, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Agder oppført i 1954.

Boligen ble solgt ved oppgjørsoppdrag. Foretaket har forklart at kjøper henvendte seg til selger allerede i 2019, med ønske om å kjøpe huset. Selger har opplyst at det var flere samtaler med kjøper om selgers kjennskap til huset, og at kjøper fikk oversendt en tidligere salgsoppgave fra 2016.

I salgsoppgaven fra 2016 var det bl.a. opplyst om følgende:

Standard

Boligen holder en gjennomgående bra standard. Store deler av boligen er nylig blitt oppusset og fremstår som lys og tiltalende.

(...)

For øvrig kan nevnes:

* Renovert i 2003 og 2005 med bl.a. nytt el-anlegg, vinduer, yttervegger, etterisolert, ny ytterdør samt nytt tak.

* I sommer ble store deler av boligen oppusset.

Vedlagt salgsoppgaven lå en tilstandsrapport datert 20.9.16, hvor det om vaskerom i 2. etasje bl.a. var opplyst følgende:

Overflater, generelt

Ved fuktsøk er det ikke funnet indikasjon på skadelig fukt på vaskerom.

Overflater på innvendige gulv – TG 1

(...)

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Ved kontroll av sluk er det synlig membran. Det er ikke mulig å se om membran ligger bak klemring i sluk eller generell utførelse på membranen. Fall på synlig del av gulv er forholdsvis flatt.

I egenerklæringsskjemaet fra 2016 fremgikk det at selger kjøpte boligen i "2001 (?)", og at han hadde bodd der i ca. 2 år. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, svarte selger: "Ja", og opplyste om tett sluk under badekar i første etg. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til om det er "utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år".

Ifølge kjøper tok han i forbindelse med bud på boligen forbehold om at det ble utarbeidet tilstandsrapport i tillegg til den som inngikk i salgsoppgaven.

I tilstandsrapport datert 1.9.20 fremgikk følgende om "Vaskerom":

Bygning, generelt - 2.etasje / Soverom.

Beskrivelse: Rommet har tidligere vært bruk som vaskerom.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.10.20, og overtatt av kjøper den 30.10.20. I kontrakten fremgikk bl.a. følgende:

1. Spesielt foroppgjørsoppdrag

Selger og kjøper har selv funnet hverandre. Megler har kun fått i oppdrag å forestå oppgjøret mellom partene samt etablere rettsvern for kjøper. Siden meglers oppdrag er begrenset og mottatt etter at bindende avtale er inngått, er partene klar over at megler ikke har befart eiendommen og derved ikke hatt samme mulighet til å foreta undersøkelser mv. som ved et vanlig salgsoppdrag. Det er ikke utferdiget salgsoppgave og innhenting av informasjon er gjort etter budaksept. De undersøkelser som megler har foretatt gjelder kun de forhold som har direkte betydning for en forsvarlig gjennomføring av det økonomiske oppgjøret mellom partene.

(...) Det er selger som har gitt kjøper informasjon om eiendommen.

Partene har forklart at kjøper oppdaget flere mangler ved eiendommen, og fikk utbetalt et prisavslag på kr 700 000 for disse forholdene.

Kjøper opplevde i forbindelse med lekkasje fra vaskemaskinen den 2.10.23, at det kom vann fra vaskerommet ned på kjøkkenet. Ifølge kjøper var årsaken feil ved membran på vaskerom.

I skaderapport fra entreprenør K. datert 5.10.23 fremgikk det bl.a. at boligen ble totalrenovert i 2005. Det hitsettes fra rapporten:

Hva har forårsaket skaden, og hvorfor?

Årsak til skade skyldes utett våtrom (vaskerom). Skaden skjedde mandag da det "plutselig og uforutsett" har oppstått vannutstømming fra vaskemaskinens pumpefilter. Det er overveiende sannsynlig at pumpefilteret har vært tilstoppet.

Vaskemaskinen står på et våtrom med fliser, sokkelflis og sluk i 2.etg. I utgangspunktet skal lekkasjevann ledes til sluk og ikke medføre skader, men her er sannsynligvis ikke hele rommet oppbygget med vanntett sjikt (membran) Store deler av vannet har trengt gjennom etasjeskillet og medført skader i vegg og himling på kjøkken.

Kjøper reklamerte til foretaket den 25.10.23.

Kjøper har fremlagt udatert pristilbud fra rørleggerfirma H. på kr 41 400 for oppriving av fliser og ny membran og fliser til kr 500/kvm.

Kjøper har vist til at det fremgikk av tilstandsrapporten at boligen ble totalrenovert mellom 2003 og 2005, og at han i forbindelse med salget fikk opplyst at dette inkluderte våtrommene.

Foretaket har fremlagt følgende uttalelse fra selger i e-post av 18.11.20:

Kjøper henvente seg til undertegnede i 2019 da han ønsket å kjøpe huset. Huset var på det tidspunktet ikke lagt ut for salg. Vi hadde flere samtaler sammen i 2019 hvor vi gikk gjennom det jeg viste om huset. Jeg innhentet da den gamle brosjuren, egenerklæringen og tilstandsrapporten fra eiendomsmegler som jeg da sent over til ham. Han ønsket da og se huset og jeg sa jeg ikke ville vise det før jeg hadde et bindende bud på 3.9 millioner da jeg hadde gode leieboere og ikke ville bekymre de om et mulig salg som kanskje ikke kom til å skje. I sommer kontaktet han oss igjen og i july/august så viste min kone ham huset da hun var hjemme i F., mens jeg ikke reiste hjem pga koronarestriksjonene. Da han holdt på å selge huset sitt i K. så ventet han med å legge inn et bud da han håpet at han skulle få solgt det. Da han ikke fikk solgt det så fikk han ordnet med mellomfinansiering og la inn et bud på 3.9 millioner under betingelse at den oppdaterte tilstandsrapporten ikke avdekket nye alvorlige feil. Dette ble gjort på en email til meg. Etter at jeg fikk budet så tok jeg kontakt med eiendomsegler som kunne stå for salget. Jeg fikk da en oppdatert tilstandsrapport og egenerklæring som ble sent til ham. Membranen på badet nede var knukket i dørterskelen og gulvlistene på kjøkkenet nede var vannskadet. Dette sa han var nye feil og vi ble enig om at jeg skulle fikse dette noe jeg gjorde (membrankanten ble kuttet og silikonert og gulvlistene på kjøkkenet fjernet (noe den gamle leieboeren gjorde uten at jeg spurte ham)) og kjøper inspekserte og godkjente dette før kjøpskontrakt ble signert. Det var meg som sa at han vi skulle vente til dette var utredet og at Kjøper inspisere dette før vi signerte noen avtale og det var ingen utestående betingelser eller merknader når kjøpskontrakten ble signert.

Jeg har hele tiden vært åpen med kjøper om informasjon og han hadde full tilgang til leietakeren oppe før overtakelsen så han kunne fått den informasjonen han ville. Jeg forstår også at de var i kontakt for overtakelsen.

Foretaket har bemerket at det aktuelle vaskerommet var innredet som et soverom på salgstidspunktet.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til at kjøper tidligere hadde fått utbetalt prisavslag på kr 700 000 som følge av avdekkede mangler ved eiendommen. Videre har kjøper særlig vist til at vaskerommet fikk TG 1 i den opprinnelige tilstandsrapporten utarbeidet før salget, og at det ikke ble vurdert særskilt i den nyeste tilstandsrapporten. Kjøper har også vist til at rommet i salgsoppgaven ble omtalt som våtrom, og har bestridt at rommet ikke skulle vurderes som våtrom fordi leietakeren på salgstidspunktet valgte å benytte det som soverom.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 50 400, og forsinkelsesrente fra 28.12.23.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger et avvik fra det avtalte, jf. avhl. § 3-1, jf. § 3-10. Foretaket har vist til opplysningsbildet ved salget, og anført at kjøper ikke kunne forvente at gulvet var tett.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet bemerket at det aktuelle rommet var innredet og benyttet som et soverom på avtaletidspunktet. At kjøper endret bruken til vaskerom var noe

kjøper måtte bære risikoen for, og utgjorde ikke et avvik som inngikk i vesentlighetsvurderingen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det springende punktet for nemnda er om kjøper har sannsynliggjort ytterligere et forventningsavvik som skal inngå i vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda legger til grunn at kjøper allerede har sannsynliggjort at vesentlighetsterskelen er nådd gjennom andre og allerede avgjorte avvik i saken.

Slik saken er opplyst legger nemnda til grunn at det aktuelle rommet var innredet og benyttet som et soverom på avtaletidspunktet. Det fremgikk klart av tilstandsrapporten fra 2020, som kjøper betinget seg innhenting av, at angjeldende rom var et soverom og "tidligere vaskerom". I en slik kontekst er nemnda enig med sekretariatet i at kjøpers forventning må knyttes til rommets kvaliteter som soverom – og ikke vaskerom. At kjøper etter overtakelsen endret bruken tilbake til et vaskerom, er noe kjøper må bære risikoen for. Det foreligger derfor ikke et nytt avvik som skal inngå i vesentlighetsvurderingen 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 Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).