

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-191

28.2.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Lekkasje fra 23 år gammelt bad (TG 2) – opplyst om tidligere utbedret lekkasje – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig oppført i 1985 ble solgt "som den er" for kr 11,5 mill., og overtatt av kjøper den 23.12.21. Ved salget var det opplyst om bad fra 1998, og badets overflater, fallforhold, membran, tettesjikt og sluk ble gitt TG 2. Utførelsen av slukmansjett og membran var opplyst å være uoversiktlig, og det kunne derfor ikke verifiseres at løsningen var fullgod og sikker mot lekkasjer. Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet at det tidligere hadde vært en lekkasje på badet som var utbedret ifm. en forsikringssak. I overtakelsesprotokollen krevde kjøper tilbakehold av kr 70 000 for usikkerhet rundt vannlekkasje på bad. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle/uriktige opplysninger om at vannlekkasjen på badet var utbedret. Foretaket avslo kravet, og viste til at selger var i god tro om at forholdet ble utbedret ved forsikringssaken i 2010, og at det ikke hadde vært lekkasjer siden. Videre viste foretaket til at det var gitt flere risikoopplysninger om badet, og anførte at innvirkningskriteriet ikke var oppfylt. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 75 000, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig sentralt på Østlandet oppført i 1985.

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

Innholdsrik, romslig og påkostet eiendom. (...)

Eiendommen er jevnlig oppgradert siden overtagelse (...)

Loft:

Loftsetasjen består av 2 soverom og dusjbad. Baderom fra 1998. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger.

Panelet himling med downlights og takvindu. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant.

Ett-greps armatur. Innfelt speil over servant. Gulvstående toalett fra 2019. Splitter nytt ubrukt dusjkabinett med hånddusj. (...)

Loftsetasjen er opprinnelig bygge meldt som råloft jf. byggetegninger datert 28.05.1985 og er ikke godkjent til varig opphold. Innredning av rommene til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen.

I boligsalgsrapporten som forelå ved salget fremgikk bl.a. følgende:

Bad – Loft

Baderom fra 1998. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling med panel og downlights. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Innfelt speil over servant. Gulvstående toalett. Dusjkabinett med hånddusj. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

TG 0 og 1: Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr og innredning

TG 2:

Ingen ventilasjon

Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at det er begrenset/usikker restlevetid.

Det er stedvis riss/sprekker i gulvfliser.

Elastisk flisfuge har stedvis manglende vedheft. Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.

Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales.

Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste en høydeforskjell på 10 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm. (...)

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2009. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, svarte selger "Ja":

Det var en liten vannlekkasje i bad 2 etasje. Forsikringssak. Dette ble utbedret.

Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til feil eller om det var utført arbeid/kontroll på vann/avløp. Selger svarte også "Nei" på spørsmål om kjennskap til om det var utført ufaglært arbeid.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 11,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.10.21, og overtatt av kjøper den 23.12.21. I overtakelsesprotokollen krevde kjøper tilbakehold av kr 70 000 for usikkerhet rundt vannlekkasje på bad i 2. etasje.

Kjøper har opplyst at vaskebyrået som vasket ut av leiligheten informerte kjøper den 19.12.21 om at det dryppet vann på bad på loft og ned til 1. etasje.

Kjøper reklamerte over forholdene 5.1.22.

I skaderapport 6.1.22 fra K. AS fremgikk bl.a.:

Årsak: Utett våtrom

Årsak til årsak: manglende tetting rundt/i sluk eller skade på membran langs vegger.

(...)

Ifølge nåværende kunde/eier, skal det ha vært en tidligere skadesak. Det ble da satt inn dusjkabinett, men det har blitt lite brukt.

Bad 2etg. Sluk under dusjkabinett. Det er punktvis med smøremembran, ingen mansjett/membran eller synlig klemring på sluket. Mulig årsak.

Mulig regress?

Nei

Ingen regress info. Tidligere eier har trolig meldt inn samme skadeårsak 2 ganger. (...)

Ingen følgeskader registrert, (...)

Igangsatt arbeid

K. AS har utført besiktigelse med fukt/ lekkasjesøk. Flyttet dusjkabinett frem og tilbake for installasjon av sluk. (...)

Ingen avtale. Kunden er informert om at det ikke er registrert følgeskader. Og at dette ikke regnes som plutselig lekkasje, men en gammel årsak som ikke har blitt utbedret av tidligere eier og forsikrings taker. (...)

Det ble fremlagt faktura fra S. Bygg av 7.3.22 og 29.3.22 for oppussing av bad på kr 50 000 og kr 25 000.

Selger opplyste til foretaket at det i 2010 var en vannlekkasje i 2. etasje som ble utbedret i regi av If Skadeforsikring. Selger opplyste videre at kjøper ville tidligere inn i boligen ifm. overtakelsen, og opplyste at kjøper fikk nøkler, og låste inn sin egen vaskehjelp, som hadde vasket ned huset for salg. Videre at lekkasjen skjedde mens vaskehjelpen vasket badet (trolig slo hun vann utover gulvet), og at dette ble oppdaget av kjøper umiddelbart. Selger opplyste at de hadde benyttet dusjkabinett og rett før overtakelse installerte et helt nytt kabinett.

Kjøper har anført at boligen har en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om at vannlekkasje på badet var utbedret. Det var ikke fremlagt dokumentasjon på at lekkasjen faktisk ble utbedret. Selger hadde meldt inn samme vannlekkasje til sitt forsikringsselskap minst to ganger tidligere. Dette tilsa at selger hadde hatt et omfattende og vedvarende problem med vannlekkasjer. Innvirkningskriteriet var oppfylt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 75 000, krav om advokatutgifter på kr 4 000, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at selger ikke kjente eller måtte kjenne til det aktuelle forholdet. Foretaket har bestridt at selger hadde meldt inn samme vannlekkasje til sitt forsikringsselskap minst to ganger, slik kjøper hevdet. Selger hadde vært i god tro om at alt ble utbedret av If i 2010, og det hadde ikke vært noen lekkasje siden. Foretaket anførte videre at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt, og foretaket viste til badets alder, og opplysningene som ble gitt ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger hadde gitt mangelfulle/uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger om et bad, og at det av den grunn foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Kjøper har anført at det er gitt mangelfulle/uriktige opplysninger om at vannlekkasje på bad i 2. etasje er utbedret. Når det gjelder spørsmålet om forståelsen av ordet "utbedret" i egenerklæringsskjemaet, viser vi til at nemnda flere ganger tidligere har tatt stilling til dette. I FinKN 2022-710 tiltrådte nemnda vurderingen til sekretariatet hvor det ble uttalt at opplysninger gitt i egenerklæringsskjemaet kan anses uriktig dersom selger kjente eller måtte kjenne til at utbedringen ikke var tilfredsstillende.

Foretaket har vist til en rekvisisjon fra If forsikring og skademeldingsskjema fra selger til If. Selger har til foretaket opplyst at det i 2010 var en vannlekkasje i 2. etasje som ble utbedret av If sine samarbeidspartnere. Når det gjaldt opplysningene i egenerklæringsskjemaet, knyttet spørsmål 1 seg til vannlekkasje i 2 etasje, hvor selger har vist til at det forelå dokumentasjon og at lekkasjen var utbedret. Sett i lys av at tidligere vannlekkasje på det aktuelle badet oppsto for 11 år siden, kan vi ikke, slik saken er dokumentert, se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for å legge til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til at vannlekkasjen ikke var tilstrekkelig utbedret.

Vi viser i den forbindelse til FinKN 2018-127 hvor nemnda uttalte:

"Nemnda kan ikke se at det fra selgers side her er gitt noen uriktig opplysning. Selgeren ble bedt om å forklare hva han kjente til om feil knyttet til våtrom. Det har han svart på. Han har også forklart hvordan forholdet ble utbedret. Svaret kan ikke forstås som noen form for garanti for at tilsvarende problemer ikke ville oppstå senere."

Slik saken er dokumentert, kan vi ikke se at det foreligger en opplysningssvikt fra selgers side, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Vi viser videre til at det må anses som tvilsomt om innvirkningskriteriet er oppfylt. Det var opplyst at badet hadde et dusjkabinett med hånddusj, og både overflater og fallforhold på gulv, samt membran, tettesjikt og sluk på badet fikk TG 2, hvor det også var opplyst om usikkerhet rundt sluk/membran mht. lekkasjer. Badet var videre omkring 23 år gammelt ved salget, noe som tilsier at det var påregnelig med svikt og behov for utbedringer. Se til sammenlikning FinKN 2021-539, FinKN 2021-376, FinKN 2021-783, FinKN 2021-168 og FinKN 2021-311.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i nemndsansmodningen som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda kan følgelig ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 i denne saken.

Det bemerkes for ordens skyld at det ut fra sakens dokumenter kan synes som at skaden ble avdekket før overtakelse av boligen, men nemnda går ikke nærmere inn på hvilken betydning det i tilfelle kan ha da ingen av partene har berørt problemstillingen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).