

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-282

5.4.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ny avhendingslov – feil ved svømmebasseng – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En leilighet oppført i 1971 og ombygget i 2021, ble solgt for kr 15,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.8.22. I salgsprospektet ble det opplyst om basseng med "*helt nytt teknisk utstyr i 2021 (nytt filter, ny varmepumpe og nytt lys) med anlegg og røropplegg fra 2021*". I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst om nytt vannrenseutstyr fra 2021, og at bassengduk var av eldre, ukjent dato. I tilstandsrapporten fremgikk det at anlegget og røropplegget til bassenget var skiftet i 2021. Bassengduken ble gitt TG 2 og vurdert til å ha en alder som tilsa en begrenset/usikker restlevetid. Selger og takstmann opplyste også om en mulig lekkasje fra bassenget som følge av bassengduken, og at dette ikke var nærmere undersøkt. Takstmannen anbefalte derfor ytterligere undersøkelser. Kjøper reklamerte over lekkasje fra basseng den 23.5.23. Årsaken til lekkasjen var defekt skimmer. Kjøper anførte at skimmer måtte anses som en del av "*vannrenseutstyret*", og at kjøper derfor kunne forvente at skimmer var fra 2021. Foretaket bestred ansvar og anførte bl.a. at skimmer var en del av bassengduken som var fra byggeåret, samt at det ble opplyst om lekkasje. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 38 023, med tillegg av rente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved svømmebasseng, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet oppført i 1971, ombygget i 2021.

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

Innbydende endeleilighet, totalrenovert i 2020/2021 med eksklusive og smakfulle detaljer. Leiligheten har en åpen og luftig planløsning med nydelig utsyn og gode lysforhold. Praktfull internbeliggenhet med tanke på sol, utsikt og garasje.

Verdt å merke seg:

- Fjordutsikt
- Stor terrasse med basseng

(...)

STANDARD

(...)

Terrasse med basseng: Adkomst fra kjøkken til meget hyggelig terrasse med varmelampe på ca. 67 kvm. Terrassen vender mot sør og har unik fjordutsikt med fine solforhold. Helt nytt dekke på hele terrassen. Flott basseng på hele 8 meter med helt nytt teknisk utstyr i 2021 (nytt filter, ny varmepumpe og nytt lys) med anlegg og røropplegg fra 2021. Bassenget oppvarmes med varmepumpe. Terrassen er nymalt og det er laget ny bod.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2020. Under "tilleggs kommentar" hadde selger opplyst om følgende:

Nytt vannrense utstyr og varmepumpe 2021. Bassengduk er av eldre dato (ukjent), bra stand, men noe lekkasje som etterfylles etter behov, ikke store mengder.

I tilstandsrapporten ble det gitt følgende opplysninger under punktet "Teknisk anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)":

Vannrør av typen rør-i-rør system fra 2021 og inntaksledning av kobber fra byggeår Synlige avløpsrør av plast fra 2021. Hovedstoppekran er plassert i teknisk rom. Stakeluke er plassert i teknisk rom. Oso varmtvannsbereder på 198 liter fra 2014 er plassert i teknisk rom. Fordelerskap for rør-i-rør systemet er plassert i teknisk rom. Anlegget for bassenget fra 2021 er plassert under og ved terrassen. Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon med naturlig tilluft. Det er etablert lekkasjestopper i fordelerskap og på gulvflaten til teknisk rom.

TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Stakeluke - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon – Annet

TG 2

Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder står på benkeplate som mangler tilstrekkelig understøttelse. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TG2 er valgt på inntaksledning i boligen som er fra husets opprinnelige byggeår. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og materialvalg. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Det ble videre gitt følgende opplysninger under punktet "Andre forhold. (som ikke inngår i det foran) – Basseng":

TG 2

Annet

TG 2 gjelder bassengduk.

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

Det er opplyst av selger at vannet blir av og til etterfylt og det hefter en usikkerhet vedrørende om det er en liten lekkasje fra anlegget eller om det forekommer av fordampning. Dette er ikke videre undersøkt under befaringstidspunktet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Forøvring ingen andre merknader.

Til informasjon:

Anlegger og røropplegget til bassenget er utskiftet i 2021.

Boligen ble solgt for kr 15,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.8.22, og overtatt av kjøper 1.12.22.

I mai 2023 skulle kjøper ta i bruk svømmebassenget for første gang, og fylte opp vannet. Dagen etter merket kjøper at vannivået hadde sunket ca. 6 cm i løpet av natten.

Det ble fremsatt reklamasjon overfor foretaket 23.5.23.

Kjøper kontaktet P. AS, og bassengtekniker G. kom på befaring, som avdekket at årsaken til lekkasjen var defekt skimmer. Kjøper fikk skiftet ut skimmer gjennom P. AS ca. 15.6.23. Det ble fremlagt fakturaer fra P. AS for undersøkelser på kr 8 031 inkl. mva., og for utskiftning av skimmer på kr 36 392 inkl. mva. Arbeid for tilkomst til skimmer, herunder demontering av terrassegulv og gravearbeid, skal ha blitt utført av kjøper selv. Ifølge kjøper tok dette ca. 9 timer, og kjøper har for eget arbeid beregnet en kostnad per time på kr 400, totalt kr 3 600.

Det ble fremlagt skaderapport fra V.T. datert 2.7.23:

Skadeårsak:

Gammel skimmer har ikke fungert etter hensikten. Ny skimmer er blitt lagt med fall fra basseng og uten direkte kontakt med stål for å redusere mulighet for korrosjon/lekkasje. Løsning på skimmer er blitt utbedret til en løsning som fungerer per dags dato.

(...)

BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL:

Skimmer i basseng har ikke fungert etter hensikten, noe som har ført til at vannstand har sunket i bassenget ved tidligere målinger. I. i P. opplyser at det er drenerende masser under bassengkonstruksjonen. Det er ikke registrert eller opplyst om problemer med fukt som har trukket inn i boligen. Så vann har trolig trukket ned i grunnen i drenerende masser da vannstanden i bassenget tidligere har sunket.

Det opplyses om at eksisterende ikke har vært montert med tilstrekkelig fall fra basseng ifm med den eksisterende skimmeren som har vært montert.

Den eksisterende skimmeren har hatt direkte kontakt med stål, noe som gjør at det er fare for korrosjon på sikt. P. opplyser at det er gjort arbeider med ny skimmer som gjør at denne ikke kommer i direkte kontakt med stål, noe som reduserer sjansene for korrosjon. Det kan allikevel være andre komponenter i bassenget som er utsatt for direkte kontakt med stål med fare for korrosjon/lekkasje på sikt.

Det ble videre fremlagt e-post av 6.7.23 fra bassengtekniker G.:

Ja, i april 2021, jeg har vært på befaring. Eier planla å renovere svømmebassenget (bytte filter,pumpe,inst VP osv). Jeg foreslo å bytte ut skimmeren (original fra 70tall)samtidig pga dette er problem i de fleste bassengene i borettslag og snart vil lekke. Det ble vist i tilbude fra P. AS.

Selger har forklart følgende:

Etter det jeg vet, ble bassenget bygget i 1972.

Det er sannsynlig at skimmer og duk er fra den tid.

Jeg byttet som sagt alt det tekniske, pumper, filtre, styring, lampe, el opplegg etc, da jeg renoverte leiligheten.

I samråd med basseng leverandøren, ville vi prøve ut om bassenget holdt tett.

Jeg erfarte at bassenget mistet noe vann, derfor opplyste jeg om dette i egenerklæringen, A. tilstands rapport- gjorde det samme, pluss at jeg informerte selger på visning at man måtte etter hvert på regne å skifte duk, siden den var gammel.

Å skifte duk, inkluderer også skifte av skimmer fikk jeg opplyst av P. AS s ansatt og eier A..

Måten G. (innleid arbeidskraft) referer dette spørsmålet, stemmer overhodet ikke, da jeg ikke på noen måte har diskutert skimmer isolert sett med han.

Om lekkasjen, skyldes skimmer eller brist i duk, kunne jeg selvfølgelig ikke ha noen formening om.

Før overtakelse, leide jeg inn P. AS, for å vinterkonservere bassenget før frosten kom, der Andre ansatt/eier utførte dette.

Hva som har skjedd etter overtakelse, har jeg ingen formening om og kan selvfølgelig ikke gjøres ansvarlig for at lekkasjen eventuelt har tiltatt ved igangsetting våren 23 etter en svært kald vinter og fremdeles en duk og skimmer som er ca 50 år gammelt.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Det ble fremholdt at skimmer måtte regnes som en del av *"anlegget"* og *"vannrenseutstyret"*, og at kjøper derfor kunne forvente at skimmer til bassenget var ny fra 2021. Videre ble det vist til at skadeomfanget var vesentlig større enn det som var påregnelig, og at selger visste om funksjonssvikt og reell alder på skimmer, og om konsekvensen av å ikke skifte ut skimmer. Kjøper har bestridt at selgers utbedringsrett etter avhl. § 4-10 var krenket, og i hovedsak vist til at det gikk ca. tre uker fra reklamasjon til utbedring, og at selger i løpet av denne perioden ikke fremsatte tilbud om

utbedring, eller ga noen indikasjon på at dette ville bli tilbudt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 38 023 etter fradrag for egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at kravet ikke kunne gjøres gjeldende som følge av at selgers utbedringsrett var krenket, jf. avhl. § 4-10. Videre har foretaket anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Foretaket har fremholdt at skimmer var en del av bassengduken, at det ikke ble opplyst at skimmer var fra 2021, og at det måtte forventes at skimmer var fra byggeåret. Foretaket har videre vist til at det ble opplyst om lekkasje og eldre bassengduk med usikker restlevetid, at det var gitt TG 2, og at selger ikke kjente til annet enn det som ble opplyst.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom etter en konkret helhetsvurdering til at eiendommens tilstand ikke hadde avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, og at opplysningssvikt om alder på skimmer ikke kunne antas å ha virket inn på avtalen. Det forelå dermed ingen mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, jf. også avhl. § 3-10 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og viser til sekretariatets vurdering av at innvirkningskriteriet vanskelig kan ses oppfylt for det aktuelle avviket.

Nemnda har vært noe mer i tvil for så vidt gjelder spørsmålet om mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, gitt at avviket ved skimmeren neppe kan ses å ha noen naturlig forbindelse til bassengduken. Øvrige deler av bassenget og tilhørende teknisk anlegg ble som nevnt spesifikt omtalt som utskiftet i 2021. Nemnda har etter en samlet vurdering likevel kommet til at det heller ikke kan sies å foreligge noen mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Nemnda legger i forventningsvurderingen avgjørende vekt på at det eksplisitt ble opplyst i egenerklæringsskjemaet at det var risiko for en "*liten lekkasje*" i bassenget, og at ytterligere undersøkelser på dette punktet ble anbefalt. Selv om lekkasje-problematikken språklig sett ble omtalt i forbindelse med den eldre bassengduken, får risikoangivelsen uansett betydning for kjøpers generelle forventning til bassenget.

Nemnda har merket seg anførselene i kjøpers nemndsanmodning, men finner ikke at det fremkommer noe her som endrer nemndas oppfatning.

Avgjørelsen er enstemmig

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).