

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-660

12.7.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ny avhendingslov – vannlekkasje oppstått mellom budaksept og overtakelse – "ny skade"? – unntak i forsikringsvilkår – avhl. § 3-1.

En leilighet oppført i 1952 ble solgt for kr 2,77 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.2.23. Ved salget ble det opplyst at badet hadde ukjent alder. Selger opplyste i egenerklæringen at det på badet var montert våtromsplater og malt gulv ved ufaglært/egeninnsats. Takstmannen ga badet TG 2 grunnet alder med tanke på tettesjikt, rørpropp og andre installasjoner. Mellom budaksept og overtakelsen oppsto det lekkasje fra badet. Kjøper har vist til at vannlekkasjen og følgeskadene oppsto før kjøper overtok risikoen for boligen. Ved overtakelse var boligen ikke i kontraktmessig stand, og lekkasje fra badet var et upåregnelig avvik i lys av det samlede opplysningsbildet ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at det ikke var en plutselig inntruffet skade, men et resultat av gammel membran. Foretaket viste også til unntak i forsikringsvilkårene. Nemnda kom til at det forholdet ikke var omfattet av forsikringsdekningen, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 324 353, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje, jf. avhl. § 3-1, herunder spørsmålet om unntak i forsikringsvilkårene kommer til anvendelse. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet på Østlandet oppført i 1952.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at de kjøpte eiendommen i 2020, men at de ikke selv hadde bodd i boligen. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrommene. På spørsmål om kjennskap til utført arbeid på bad, svarte selger "ja, kun av ufaglært/egeninnsats". Selger oppga:

Det er montert våtromsplater med membran som egeninnsats og gulv er malt med epoksy. Det er da ikke gjort noe med sluk etc.

Selger svarte "nei" på spørsmål om tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert/fornyset.

I tilstandsrapporten ble boligens bad gitt TG 2:

Bad fra ukjent årstall. Gulv med malt betong. Vegger med baderomsplater. Himling med panel. Dusjkabinett med to-greps blandebatteri og hånddusj. Vegghengt servantskap med heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Synlige vannrør forkrummet kobber og avløpsrør i plastmateriale fra ukjent årstall. Mekanisk avtrekk.

(...)

TG 2 er valgt på grunn av rommets alder med tanke på tettesjikt, rørpropp og andre installasjoner. Levetiden på membran/tettesjikt på gulv er passert. For øvrig observeres det blandt annet riss/sprekker på oppkant ved dør. Baderomsplater er ikke montert etter monteringsanvisning og levetiden vil derfor være

resdusert. Kostnader for utbedringer/utskiftninger må påregnes.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 41,2 %, temperatur 1,8 grader C og duggpunkt 14,8 grader C.

Boligen ble solgt for kr 2,77 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.2.23.

Det ble tegnet boligselgerforsikring ved salget, med følgende unntak i forsikringsvilkårene:

6.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom bud på eiendommen er akseptert av selger og kjøpers overtagelse av eiendommen.

Før overtakelsen ble det avdekket vannlekkasje fra baderommet ved bruk av dusjen, som gjorde skade på boligen i 1. etasje og ned i underliggende leilighet.

Skaden ble meldt inn til sameiets bygningsforsikring. Firma F. ble rekvirert til å utarbeide skaderapport datert 15.4.23:

Skadedato 10.04.2023

(...)

Hva forårsaket skaden, og hvorfor? Bakenforliggende årsak til er utett bad, rapport er lastet opp av rørlegger.

Sameiets bygningsforsikring Gjensidige avsto dekning for skader på selve våtrommet i brev datert 5.5.23.

Kjøper overtok eiendommen den 31.5.23. I overtakelsesprotokollen ble det tatt forbehold om å komme tilbake med et krav om prisavslag som en følge av lekkasjen fra badet.

Kjøper innhentet en befaringsrapport fra firma B. datert den 4.7.23:

Lekkasjen fra baderommet har mest sannsynlig oppstått grunnet en utetthet i den gamle gulvmembranen av tjære. Rundt sluket som er det svakeste punktet blir ofte en slik lekkasje synlig, når vannlåsen blir tett og vannet stiger i sluket, vil dette renne ned gjennom utettheten og bli synlig i himlingen under badet.

Det anbefales å utbedre baderommet i sin helhet, åpne gulv og vegger og skifte sluk og røropplegg. Her må etasjeskiller ned mot underliggende leilighet åpnes opp for å skifte sluket, og mest sannsynlig vil da brannskillet brytes, og tiltaket er søknadspliktig til kommunen.

(...)

Lekkasjen har mest sannsynlig skjedd i overgangen gulvmembran/sluk. Sluket er et eldre metallsluk, trolig fra byggeår 1952.

(...)

Baderomspanelen var montert uten bunnprofil, og som beskrevet i tilstandsrapporten, ikke i henhold til monteringsanvisningen.

I rapporten fremgikk det videre at baderommet ble anbefalt utbedret i sin helhet. Firma B. ga et estimert prisoverslag på kr 237 000 inkl. mva.

Kjøper innhentet også et pristilbud fra firma V. på kr 330 353 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen som følge av utett baderom, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Kjøper har særlig vist til at lekkasjen skjedde før overtakelsen og at boligen følgelig ikke var i avtalt stand sett hen til salgsoppgaven, tilstandsrapporten og egenerklæringsskjemaet. Kjøper viste til HR-2017-345-A.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag iht. avhl. § 4-12 på kr 320 353 etter fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøper krevde i tillegg erstatning på kr 4 000 for advokatutgifter, jf. avhl. § 4-14 første ledd, samt forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til at det måtte være påregnelig med utbedringskostnader. Takstmannen ga badet TG 2, og badet var 71 år gammelt. Takstmannen opplyste at membran og tettesjikt var utlevd, og at utbedringer måtte påregnes. Årsaken til utettheten var at gulvet over tid hadde blitt slitt og membranen hadde sprukket opp.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var tale om en ny skade/tilstandsendring som selger var ansvarlig for iht. avhl. § 3-1, jf. HR-2017-345-A og FinKN 2024-33.

Foretaket har klaget saken inn for nemnda, og har bl.a. vist til unntaket i forsikringsvilkårene pkt. 6.4.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om lekkasjen fra badet, som ble avdekket mellom budaksept og overtakelse, er en "ny skade".

Spørsmålet er altså om lekkasjen og vannskadene er et nytt forhold ved boligen som har oppstått etter avtaleinngåelse, og før risikoens overgang. I Høyesteretts avgjørelse HR-2017-345-A vurderte Høyesterett om utgangspunktet om at selger hefter for skader oppstått mellom avtaleinngåelse og overtakelsen, også gjelder skader som har årsak i feil og svakheter som var til stede ved kjøpers besiktigelse før salget. I saken hadde det oppstått lekkasje mellom besiktigelsen før salget og overtakelse av boligen, og skaden hadde sammenheng med skjulte feil og svakheter som var til stede ved besiktigelsen. I avsnitt 35, 36, 42 og 43 heter det:

(35) På bakgrunn av kjøperens anførsler for Høyesterett finner jeg grunn til å presisere at nye skader er noe annet enn eksisterende skader som blir avdekket. Skjulte skader som var til stede ved besiktigelsen, men som blir avdekket før overtakelsen, vil være feil som kjøperne har overtatt risikoen for etter kjøpekontrakten. Tidspunktet for oppdagelsen av feilen er uten betydning etter kontrakten. Om feilen likevel utgjør en mangel, må vurderes etter avhendingslova § 3-9.

(36) Det er også grunn til å presisere at på samme måte som vanlig slitasje i perioden mellom besiktigelsen og overtakelsen ikke innebærer at det foreligger en mangel, vil heller ikke normal videreutvikling av en eksisterende skjult feil i denne perioden utgjøre en mangel. I den foreliggende saken er det imidlertid ikke alene tidens tann som har tæret fra besiktigelsen til overtakelsen, men det har oppstått nye skader; lekkasjer som gjør at badene ikke kan brukes.

(...)

(42) Selgerne har også anført at det at badene er 19 år gamle, er reflektert i prisen, at risikoen for skader er prisdempende, og at det blir en tilfeldig fordel om kjøperne skal få prisreduksjon i tillegg fordi skadene materialiserer seg før leveringen. Et stykke på vei kan jeg følge synspunktet. Kjøperne har kjøpt en leilighet med eldre bad. Ved overtakelsen kunne imidlertid badene ikke brukes. Dette er en skade som går lenger enn det som med rimelighet kan forventes at var kalkulert inn i prisen.

(43) Uansett hvordan man måtte vurdere det økonomiske, er det etter mitt syn ikke grunnlag for å fravike kontrakten – og lovens – utgangspunkt om at leiligheten skulle ha vært levert "i den stand den var ved kjøpers besiktigelse". At skjulte feil og svakheter ved badene gir seg utslag i nye skader før overtakelsen, er dermed omstendigheter selgerne er nærmest til å bære risikoen for i et tilfelle som her hvor det ikke dreier seg om en gradvis utvikling av en eksisterende skade.

Nemnda legger dette til grunn ved sin vurdering av saken, som riktignok gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-1.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering:

Slik saken er presentert for sekretariatet, forstår vi det slik at lekkasjen på badet oppsto i tidsintervallet mellom besiktigelse og overtakelse. Selv om kjøper etter avtalen måtte forvente at badets grunnleggende konstruksjon var fra byggeåret 1952 og var vurdert til TG 2 som følge av alder og tilstand, hadde det enda ikke oppstått lekkasje på salgstidspunktet. En ny lekkasje må i tråd med HR-2017-345-A dermed anses som en tilstandsendring i tiden mellom budaksept og [overtakelsen].

Slik saken er dokumentert for oss, var boligen på overtakelsestidspunktet ikke i samme tilstand som ved kjøpers besiktigelse. Selv om det allerede forelå en svakhet ved badets tettesjikt ved salgstidspunktet, har firma B. uttalt at lekkasjer gjennom utettheter ofte oppstår "når vannlåsen blir tett og vannet stiger i sluket". Vi forstår det slik at det er dette som har skjedd i denne saken, altså at selve lekkasjen først oppstod etter budaksept. Dette er forhold som selger har best forutsetninger for å avverge ved å vedlikeholde boligen. Det vises også til at fagkyndige inspeksjoner har vist at det ikke er tale om en tidligere eller utviklet skade. Slik sekretariatet forstår det, dreier det seg dermed om en skjult svakhet ved badet som har gitt seg utslag i nye skader før kjøper hadde overtatt bruken av boligen. Tilstandsendringen oppsto altså i tiden mens selger heftet for risikoforhold ved boligen, jf. avhl. §§ 3-1 første ledd og 2-4 andre ledd.

Nemnda har funnet saken bevismessig krevende. Men slik saken er opplyst, er nemnda enig med sekretariatet i at det må legges til grunn at skaden er oppstått etter kjøpers besiktigelse og budaksept, men før overtakelsen. Skaden, som har sammenheng med svakheter i badets tettesjikt, er følgelig oppstått mens selger hadde risikoen for eiendommen, jf. avhl. § 2-4.

Foretaket har i brev av 31.5.24 vist til at det følger av vilkårene for boligselgerforsikringen at den ikke dekker *"skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom bud på eiendommen er akseptert av selger og kjøpers overtakelse av eiendommen"*. Nemnda kan ikke se at kjøper ved sin advokat har imøtegått dette i sitt brev av 10.6.24.

Nemnda finner å måtte legge foretakets opplysninger om forsikringsvilkårene til grunn. I og med at det er sannsynliggjort at skaden er oppstått etter budaksept og før kjøpers overtakelse av eiendommen, er forholdet ikke omfattet av boligselgerforsikringen. Kjøpers krav må i tilfelle rettes mot selger selv.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).