

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-89

29.1.2025

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

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

Vannskadet laminatgulv – utleiebolig – selgers kunnskap – (tidl.) avhl. § 3-7.

En leilighet fra 1875 ble solgt "som den er" for kr 2,78 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.8.21. Boligen ble markedsført som en "Pen 2-roms loftsleilighet" med pen stue. I verditaksten fremkom det at leiligheten holdt lav standard og fremsto noe vedlikeholdt. Det ble opplyst i egenerklæringen at selger ikke hadde bodd i boligen, og ikke hadde kjennskap til om det var utført arbeid/kontroll på vann/avløp. Etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje fra rør som førte til skader på laminatgulvet under røret. Kjøper anførte at selger måtte være kjent med forholdet, og at boligen dermed hadde en mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at skaden hadde oppstått etter at kjøper overtok risikoen for boligen. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 77 054, i tillegg til forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet i Troms i en bygning oppført i 1875.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om en "Pen 2-roms loftsleilighet" og at "Stuen er pen".

I verditaksten ble det under punktet "Markedsvurdering" opplyst at dette var en selveierleilighet beliggende på øverste plan, at bygningen opprinnelig var fra ca. 1875 og var seksjonert i tre seksjoner i "2004/5". Det ble opplyst at leiligheten holdt lav standard og fremsto som noe vedlikeholdt, at boligen hadde noe slitasje på overflater og at det var registrert skjevheter i gulvflatene. I tillegg ble det bl.a. opplyst at yttertak og utvendig kledning var skiftet i 2019. Under punktet "Bygninger på eiendommen" ble det opplyst om "normal standard" og "godt vedlikeholdt", og om "Innvendige forhold" ble det bl.a. opplyst om "noe skjevheter i gulvflater og knirk".

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen 2018, men at han ikke hadde bodd der. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til om det var utført "arbeid/kontroll på vann/avløp". På spørsmål om kjennskap til "f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende", svarte selger "Ja", og oppga "Gulv i stuen virker skjev".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,78 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.8.21, og overtatt av kjøper den 30.8.21.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen lekkasje fra et rør på veggen i stuen, og at vannet medførte skader på laminatgulvet under røret. Det ble fremlagt bilder av skaden.

Kjøper reklamerte den 27.12.21 over lekkasje fra rør og at deler av tregulvet var ødelagt.

I skaderapport fra takstfirma S. datert 11.2.22, var skadedato oppgitt til 4.2.22. Videre fremgikk bl.a. følgende av rapporten:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Kondensskade og lekkasje fra kloakklufting til tak.

Utvendig luftehatt til kloakkavlufting er uisolert. Dette har ført til mye kondens i luftrør for kloakkavlufting.

Kondensvann har dryppet ned på laminatgulv pga utette rørkoplinger.

(...)

Laminat er vannskadet, men har tørket opp da (Kjøper) har satt en skål under der hvor vannet drypper fra utett rørkopling.

I kalkyle fra takstfirma T. datert 4.5.23 ble kostnader til utbedring estimert til kr 77 054.

Ifølge foretaket har selger opplyst at han ikke var kjent med forholdene det ble reklamert over. Selger hadde ifølge foretaket leid ut leiligheten, og hadde ikke fått noen bemerkninger fra sin leietaker om forholdet.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper har særlig vist til at merkene på røret tilsa at forholdet ikke kunne ha oppstått etter overtakelsen. Lufterøret var en synlig innretning i boligen, og fuktskaden var noe selger "måtte kjenne til". Konsekvensen av den tilbakeholdte opplysningen var at det hadde påløpt kostnader som kjøper ikke kunne ta høyde for ved kjøpet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 77 054, og forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at skaden hadde oppstått etter at kjøper overtok risikoen for eiendommen, jf. avhl. § 2-4. I alle tilfeller hadde kjøper tapt sitt krav som en følge av for sen reklamasjon og/eller ulovfestet passivitet. Det forelå heller ikke mangelsansvar etter avhl. § 3-7, og foretaket viste til at selger ikke var kjent med forholdet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet vannskadet laminatgulv. Reklamasjonen ble fremsatt i underkant av fire måneder etter overtakelsen.

Sekretariatet kom ved sin vurdering til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. I vurderingen heter det bl.a.:

Slik saken er dokumentert for oss, har vi ikke funnet klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til lekkasjen. Selger har ikke bebodd boligen, og det foreligger heller ingen klare holdepunkter i saken for at leietakeren var kjent med lekkasje fra røret, eller at det var vannskader i laminatgulvet. Det er i alle tilfeller ingen holdepunkter i saken for at leietakeren evt. hadde informert selger om forholdet. Til dette kommer at forholdet etter kjøpers opplysning ikke var synlig ved salget. I henhold til det dokumenterte fremstår det for oss som at vannskaden i laminatgulvet er i et begrenset omfang, og i et område av stuen som ikke er lett synlig jf. bilde av stuen i salgsoppgaven, rapport fra takstfirma S., fremlagte bilder og planskisser. Selv om laminatet var vannskadet, var det ved kjøpers takstmanns befaring tørket opp, ettersom kjøper hadde satt en skål under der hvor det dryppet. Etter vårt syn underbygger dette at det ikke er tale om en omfattende vannskade som har vært der over lang tid, noe som igjen kan trekkes i retning av at forholdet heller ikke var lett synlig i vintersesongen.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i nemndsansmodningen av 2.12.24 som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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