

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-244

23.5.2017

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Vannansamling på gårds plass — selgers opplysningsplikt — avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En enebolig i Enebakk kommune oppført i 2003 ble solgt "som den er" for kr 3,8 mill., og overtatt av kjøper 1.7.15. Høsten 2015 reklamerte kjøper til selskapet etter å ha oppdaget at det samlet seg vann på gårds plassen ved moderate og store mengder nedbør. Det ble anført at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, med henvisning til at selger hadde erkjent å ha opplevd at det la seg vann på gårds plassen. Selskapet avviste ansvar og viste til at selger ikke hadde opplevd problemer med unormale vannansamlinger, og forholdet falt utenfor opplysningsplikten. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 105.650 samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som en følge av vannansamling på tomten er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring.

Ifølge salgsdokumentasjonen ble eiendommen solgt "som den er" for kr 3,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.3.15. Overtagelse fant sted 1.7.15. Boligens byggeår ble opplyst å være 2003.

Høsten 2015 oppdaget kjøper at det samlet seg vann på gårds plassen ved moderate og store mengder nedbør. Det ble fremlagt en uttalelse fra naboer hvor det fremgikk at det ved store vannansamlinger tok omtrent et døgn før alt vannet forsvant. Det ble også vist til sms-korrespondanse med selger, hvor selger opplyste at vannet forsvant av seg selv.

Kjøper har fremlagt en vurdering av forholdet fra entreprenørfirmaet S, hvor følgende ble lagt til grunn:

Etter befaring. Det ligger vannansamling foran hus og garasje.

Da det er et lavbrekk her, hvor vannet ikke har noen vei å gå.

Det er gjort et lite tiltak for å hindre oversvømmelse inn i garasje og opp på hus, for det var spådd store vannmengder.

Det er satt ned et minisluk. Gravd til sprengsteinsfylling for hus, der det så til at vann skulle forsvinne forsiktig ut. Det er lagd en pukkfylling (et lite magasing) med fiberduk rundt.

Etter neste regnskyll viser det seg at ikke det tar unna like mye som ønskelig, og at ved middel s nedbør stiger vannet i kummen og legger seg utover plassen foran hus.

Konklusjon. Ved opparbeidelsen av denne tomten er det lagt for «tette» masser i det aktuelle området.

Det skulle absolutt også vært satt ned et sluk med utløp.

Forholdet ble i ettertid utbedret til en kostnad på kr 105.650 inkl. mva. Kjøper har fremlagt en bekreftelse fra entreprenørfirmaet om at vannansamlingen også ville påført skader på tilgrensende konstruksjoner på sikt.

Kjøper anførte at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Det ble vist til at selger erkjente å ha opplevd vannansamling på gårdsplassen, og at kjøper hadde grunn til å regne med å bli opplyst om forholdet.

Kjøper krevde prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 105.650, jf. avhl. § 4-12, samt forsinkelsesrenter fra 30 dager etter 11.9.16.

Selskapet anførte at det ikke forelå grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Det ble vist til at selger ikke hadde opplevd problemer unormale vannansamlinger, og at selger ikke hadde opplysningsplikt om at det ved ekstreme nedbørsmengder kunne ligge noe vann på grusen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Spørsmålet i saken er om vannansamling på gårdsplassen utgjør mangel etter avhl. § 3-7 om selgerens opplysningsplikt. Det kan vanskelig være tvil om at selgeren må ha kjent til problemet. Spørsmålet er om dette er en opplysning som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, og — hvis svaret er ja — om manglende opplysning kan antas å ha virket inn på kjøpet. Disse to spørsmålene henger sammen. Et problem som dette kan oppleves ulikt av forskjellige personer, og det er ikke gitt at selgeren har ansett problemet like stort som det kjøperne gjør. Nemnda har vurdert saken ut fra de opplysningene som er gitt og bilder som er lagt frem. Opplysningene og bildene viser etter nemndas syn at problemet er så omfattende at det skulle ha vært opplyst til kjøperne før kjøpet. Nemnda har i den forbindelse lagt vekt på opplysningen om at problemet ikke bare oppstår ved ekstrem nedbør, men også ved mer vanlige nedbørsmengder. Manglende opplysning om et problem som dette er egnet til å virke inn på kjøpet, og nemnda legger det grunn at opplysningssvikten har virket inn i denne saken. Det foreligger etter dette mangel etter avhl. § 3-7, og kjøperne har krav på prisavslag etter avhl. § 4-12.

Utbedringskostnadene er oppgitt til kr 105.650, og prisavslaget fastsettes til dette beløpet i medhold av avhl. § 4-12 andre ledd. I tillegg kommer forsinkelsesrenter. Kravet ble gjort gjeldende i brev av 11.9.16. Forsinkelsesrenter løper da fra 11.10.16.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).