

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-682

9.11.2017

Protector Forsikring ASA

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

Vannansamling i garasje — selgers opplysningsplikt — avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig i Nøtterøy kommune oppført i 2007 ble solgt "som den er" for kr 5.550.000 og overtatt av kjøper 29.10.15. Ved snøsmelting våren 2016 opplevde kjøper at det rant vann inn i garasjen grunnet feil fall, og innhentet et pristilbud på utbedring av forholdet. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at det forelå opplysningssvikt knyttet til problemer med vannansamling i garasjen. Det ble vist til at selger kjente til forholdet uten at dette ble videreformidlet ved salget, og at opplysning om vannansamling i garasjen er egnet til å virke inn på avtalen. Selskapet avviste ansvar og viste til at selger ikke anså vannansamlingen som et problem og at en slik opplysning uansett ikke ville ha fått noen innvirkning på avtalen. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en mangel. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 67.187 inkl. mva., samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers mangelskrav som en følge av vannansamling i garasjen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligens byggeår ble opplyst å være 2007 med frittliggende dobbeltgarasje fra 2009.

I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av for "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 5.550.000 ved kjøpekontrakt av 4.4.15, og overtatt av kjøper 29.10.15.

Ved snøsmelting våren 2016 opplevde kjøper at det rant vann inn i garasjen grunnet feil fall, og reklamerte til selskapet 6.4.16.

Ifølge selskapet, oppga selger at de ikke hadde opplevd dette som noe problem i sin eiertid, og selger syntes garasjen hadde fungert tilfredsstillende.

Kjøper har innhentet et pristilbud på etablering av nytt betongdekke i garasjen på kr 67.187.

Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt knyttet til problemer med vannansamling i garasjen jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble vist til at selger kjente til forholdet uten at dette ble videreformidlet ved salget, og at opplysning om vannansamling i garasjen var egnet til å virke inn på avtalen.

Det ble krevd prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 67.187 jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt forsinkelsesrenter fra 23.10.16.

Selskapet anførte at selger ikke anså vannansamlingen som et problem, og at en slik opplysning uansett ikke ville ha fått noen innvirkning på avtalen.

Sekretariatets vurdering:

Sekretariatet vurderte klagen, og konkluderte med at det ikke var grunnlag for mangelsansvar for selskapet, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper gjør gjeldende at tilfeller av vannansamling på garasjegulvet innebærer at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. For at det skal foreligge ansvar for selger etter denne bestemmelsen må det være tilbakeholdt opplysninger om et forhold som kjøper "*hadde grunn til å rekne med*" å bli opplyst om, og som selger kjente eller måtte kjenne til.

Det fremstår som om partene har opplevd forholdene nokså forskjellig. Kjøperen som overtok boligen 29.10.15, klaget over vannansamlingen i forbindelse med snøsmeltingen i 2016. Han har senere utdypet klagen. Selgeren som hadde benyttet garasjen siden den ble bygget i 2009, mener at den fungerte tilfredsstillende til sitt bruk, og fant i sin eiertid ikke grunn til å foreta tiltak i sakens anledning. Det kan fremstå som om årsaken til at det kan samle seg vann på gulvet når det er mye snø ute, er gulvets fall.

Flertallet, Tjomsland, Sogn, Skramstad, Olsen og van der Lagen-Larsen, vil bemerke at det ikke er helt enkelt på grunnlag av middelbar bevisførsel å danne seg et bestemt inntrykk av saksforholdet. Flertallet har funnet avgjørelsen tvilsom, men har kommet til samme resultat som sekretariatet. Sekretariatet uttaler i sin begrunnelse som flertallet i hovedsak kan slutte seg til:

Slik sekretariatet har forstått faktum så ble problemet først avdekket ved snøsmeltingen etter vinteren 2015/16. Det legges med dette da til grunn at det ikke er et problem som gjør seg gjeldende ved ordinært regnvær. Kjøpersiden har lagt ved bilder som viser selve omfanget. Ut ifra disse bildene og faktum for øvrig virker vannproblematikken å være av begrenset art og omfang. Videre kan vi heller ikke se at den anførte vannproblematikken fører til noen bruksbegrensninger sett i forhold til ordinær bruk av garasjen.

Flertallet er etter dette blitt stående ved at det ikke er godtgjort at vannansamlingen i garasjen i selgers eiertid var av en slik karakter at kjøper ved salget hadde grunn til å regne med å bli opplyst om forholdet, eller at selger forsto eller måtte forstå at forholdet var slik.

Mindretallet, Asak Oftedahl og Sørлие, mener at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter mindretallets syn hadde kjøper grunn til å regne med å få opplysninger om forholdet, da vannansamling i garasjen er et problem ved eiendommen som kjøper må forvente å få opplysninger om ved kjøp av en garasje fra 2009. Mindretallet legger til grunn at vannansamlingen vil kunne føre til flere ulemper, som for eksempel fuktskader på gjenstander som oppbevares i garasjen.

Opplysninger om problemer med vannansamling på garasjegulvet er et forhold som etter sin karakter kan antas å innvirke på kjøpet, og det må da være opp til selgeren å sannsynliggjøre det motsatte. Utbedringskostnadenes størrelse på kr 67.188 tilsier også at det er et forhold som er egnet til å innvirke på avtalen. Mindretallet har merket seg at selskapet har anført at det er andre måter å lede bort vann enn å legge helt nytt gulv. Det er imidlertid ikke fremlagt nærmere begrunnelse eller dokumentasjon på en alternativ utbedringsmetode. Mindretallet finner på denne bakgrunn at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van-der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).