

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2018-109

12.2.2018

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Tidligere vanninntrenging i kjellerbod — svar på spørsmål i egenerklæringen — innvirkning — avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En leilighet i Oslo oppført i 1989 ble solgt "som den er" for kr 5.300.000 og overtatt av kjøper 1.6.17. I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av for at selger ikke kjente til at det hadde vært problemer med fuktinnsig i kjelleren. Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper vanninntrenging i leilighetens tilhørende bod i kjelleren. Selger opplyste da at hun hadde fått opplyst om ett enkeltstående tilfelle av vanninntrenging i kjelleretasjen i løpet av sine fire års botid, men at dette hverken førte til synlig vann i boden eller fellesarealene. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysning om vanninntrengingen, samt gitt en uriktig opplysning ved avkrysningen i egenerklæringsskjemaet. Selskapet avviste ansvar og viste til at selger selv ikke hadde opplevd noen problemer med vanninntrenging i kjelleren i sin eiertid, og at det derfor ikke var tilbakeholdt eller gitt noen uriktig opplysning. Det ble videre vist til at styret i ettertid av hendelsen i 2014 ikke sendte ut noen rapport eller annen form for informasjon til sameierne som opplyste om trolig årsak, og at selger følgelig ikke hadde noen kjennskap til dette. Nemnda kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga således selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om prisavslag kr 100.000, erstatning for takstutgifter kr 4.375, erstatning for juridisk bistand, samt forsinkelsesrenter.

---

### Saksfremstilling

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

Boligens byggeår var opplyst å være 1989. I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av for "nei" på spørsmål om kjennskap til om det *"er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere"*.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 5.300.000 ved kjøpekontrakt av 14.3.17, og overtatt av kjøper 1.6.17.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper vanninntrenging i leilighetens tilhørende bod i kjelleren. I en fremlagt vurdering utarbeidet av takstmann B fremgikk bl.a. følgende:

Hyppigheten av skadene er ikke klarlagt, men jeg legger til grunn at dette er noe som skjer gjennomsnittlig en gang pr år. Trolig er årsaken store nedbørsmengder og et avløpsnett som ikke tar unna. Vannet vil da stige i kjeller grunnet tilbakeslag. (..)

Kostnader til utbedring er vanskelig å si noe om før en har klarlagt mer omkring årsak. Det kan monteres en enveisventil på avløpet som hindrer tilbakeslag, men det vil trolig medføre andre problemer med å bli kvitt overflatevann som også må håndteres.

...

Det er som sagt en skjønnsmessig vurdering å verdivurdere dette forhold. Jeg mener klart at dette har en verdireducerende effekt. Jeg vurderer denne effekten til å ligge et sted mellom kr 50 000,- og kr 100 000,-

Kjøper forklarte at han ble opplyst av styreleder i sameiet at vanninntrenging i kjelleretasjen var et kjent problem. Selger forklarte derimot følgende om sin kjennskap til forholdet:

I løpet av de fire årene jeg har bodd i blokka har det kun vært ett tilfelle hvor jeg har fått opplysninger fra styret om at det hadde kommet noe vann i kjeller etter et kraftig regnvær. Jeg mener dette var tilbake i 2014. Så snart jeg fikk beskjed om dette, sjekket jeg boden min og det var da ingenting som var blitt skadet av mine eiendeler. Det var heller ikke noe synlig vann hverken i fellesarealer eller min bod. Jeg har alle årene jeg har bodd der lagret både klær og parkettgulv på gulvet i boden, og dersom det hadde kommet vann inn i boden, ville jeg fort ha merket dette. Jeg har aldri opplevd lignende som (kjøper) har tatt bilde av i tiden jeg har bodd i leiligheten. På bakgrunn av dette mener jeg at jeg ikke har tilbakeholdt opplysninger som følge av at jeg ikke har opplyst om dette i egenerklæringsskjemaet, da dette etter min oppfatning og erfaring på ingen måte har vært et velkjent problem slik som styreleder har opplyst i samtale med (kjøper).

Det ble ikke fremlagt noen uttalelser eller skriv fra styret som omtalte problemet i selgers eiertid, eller innhentet noen fagkyndig vurdering som forklarte hvor hyppig forholdet inntraff, hva årsaken var eller hvor omfattende problemet var. Selskapet har imidlertid vist til et notat fra en telefonsamtale med styrelederen i sameiet, hvor følgende fremgikk:

Kommunen generelt problemer med avløpsnett. De forskjellige enhetene har tatt skader med innboforsikring. Individuelt hva de forskjellige visste. Ikke noe styret har tatt ansvar for. Har skjedd av og til.

**Kjøper** anførte at det forelå mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble vist til at selger erkjente kjennskap til vanninntrenging i kjelleren, uten at dette ble videreformidlet ved salget, og at selger krysset av for nei på et konkret spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til vanninntrenging. Det ble videre vist til at kjøper måtte kunne forvente at kjelleren i en moderne bygård fra 1989 var tørr.

Det ble krevd prisavslag etter avhl. § 4-12 tilsvarende verdiminuset på kr 100.000. Det ble videre krevd erstatning for utgifter til innhenting av fagkyndig rapport på kr 4.375 og utgifter til juridisk bistand, samt forsinkelsesrenter.

**Selskapet** anførte at det ikke forelå noen mangel etter avhendingslova. Det ble vist til at selger selv ikke hadde opplevd noen problemer med vanninntrenging i kjelleren i sin eiertid, og at det derfor ikke var tilbakeholdt eller gitt noen uriktig opplysning. Det ble videre vist til at styret i ettertid av hendelsen i 2014 ikke sendte ut noen rapport eller annen form for informasjon til sameierne som opplyste om trolig årsak, og at selger følgelig ikke hadde noen kjennskap til dette.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper ikke medhold i klagen. Selv om sekretariatet mente hendelsen i 2014 i utgangspunktet var omfattet av selgers opplysningsplikt, ble det under tvil lagt til grunn at innvirkningskriteriet ikke var innfridd. Det ble videre bemerkt at den fremlagte verdivurderingen syntes å være basert på en rekke svært usikre antakelser, og derfor ikke var tilstrekkelig begrunnet til at den kunne utgjøre utgangspunktet for utmålingen av et eventuelt prisavslag.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken reiser spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom kjøper ikke har fått opplysning om forhold ved eiendommen som selgeren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. Videre kan det etter avhl. § 3-8 foreligge en mangel dersom det er gitt en uriktig opplysning om eiendommen. For begge bestemmelsene er det et tilleggsvilkår for at det skal foreligge en mangel, at man kan gå ut fra at den manglende eller uriktige opplysningen om eiendommen har virket inn på avtalen.

Det er uomtvistet at det i 2014 hadde kommet vann i kjelleren til leilighetsbygget, noe det ikke var opplyst om ved salget. I egenerklæringsskjemaet var det også kryssset av nei på spørsmålet om selger hadde kjennskap til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjelleren. Slik nemnda ser det, var vanninnsiget i 2014 omfattet av selgers opplysningsplikt etter avhl. § 3-7. Videre finner nemnda at det er gitt en uriktig opplysning i egenerklæringsskjemaet ved at det er kryssset nei på det nevnte spørsmålet om kjennskap til blant annet fuktinnsig i underetasjen/kjelleren, jf. avhl. § 3-8.

Nemnda er imidlertid kommet til at en manglende eller uriktig opplysning ikke har virket inn på avtalen. Nemnda er enig med sekretariatet i at ved vurderingen av om en tilbakeholdt eller uriktig opplysning er egnet til å virke inn på avtalen, må det ses hen til hva selger rent faktisk kunne ha opplyst om ved salget. Slik saken er opplyst, må det legges til grunn at selger kun kjente til ett enkeltstående tilfelle av vanninntrengning i kjelleretasjen i løpet av sine fire års botid, og at dette verken førte til synlig vann i boden eller fellesarealene. Nemnda finner ikke å kunne legge til grunn at avtalen ville ha blitt inngått på andre vilkår dersom selgeren hadde gitt fullstendige opplysninger om sin kjennskap til vanninntrengningen.

Nemnda har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).*