

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-337

28.5.2018

Protector Forsikring ASA

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

Vannstrømming til naboeiendommer som følge av overvann – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1963 med garasje fra 1998 i Herøy kommune ble solgt "som den er" for kr 3,2 mill. ved kontrakt datert 17.8.15. Det ble opplyst i salgsprospektet at boligen hadde drenering fra oppføringsår, skrånende tomt og at selger hadde benyttet boligen til fritidseiendom annenhver helg siden han kjøpte denne i 2010. Kjøper oppdaget etter overtakelse ett tilfelle av at store mengder vann strømmet fra eiendommen og ned mot naboeiendommene. Det ble anført at det var holdt tilbake opplysninger ved salget, samt at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og anførte at det var reklamert for sent. Selskapet viste til at selger uansett ikke hadde kjennskap til problemet, og at det var gitt risikoopplysninger ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 160 625.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av at overflatevann renner ned til naboeiendommer, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Eiendommen er en enebolig oppført i 1963 med garasje oppført i 1998.

Boligsalgsrapporten opplyste under punktet "*terrengforhold*":

Forstøtningsmur mot terrenget/ hage ved parkeringsplassen, med skifer. Høy forstøtningsmur mot terrenget langs bygningens sydvestre vegg og langs utvendig trapp.

Under punktet "*drenering*":

Det forventes drenering, fra 1963 (...) TG:2

Under punktet "*om tomten*":

Skrånende tomt med utsikt mot (..) i vestlig retning. Adkomst via trapper med skifertrinn som er tilpasset terrenget.

Selger hadde i egenerklæringen opplyst å ha kjøpt boligen i 2010 og benyttet denne som fritidsbolig annenhver helg.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.8.15. Overtakelse fant sted den 24.8.15.

Etter at kjøper overtok boligen etablerte han høsten 2015 ny vei mellom huset og garasjen. Kjøper brukte deretter boligen fra sommeren 2016 som fritidsbolig. I mars 2017 var det ved ett tilfelle mye nedbør og vann flommet ned veien til naboeie nedenfor, videre skal kummer ha fylt seg med sand og gått tett. Kjøper reklamerte til selskapet 3.5.17.

Kjøper innhentet rapport fra takstmann W. hvor det fremgikk:

Det er overveiende sannsynlig at vann som tidligere har kommet ut på terreng bak garasjen og fulgt tilkomstveien nedover i terrenget, nå ledes inn i den nye veiunderbygningen, og kommer ut gjennom forstøtningsmuren som er oppført i forbindelse med vegen. Åpne masser i vegkroppen vil medføre en langt hurtigere avrenning, med den konsekvens at til dels store vannmengder renner fritt over innkjørselen til garasjen og nedover gressbakke mot veg og nedenforliggende bebyggelse. Det er sannsynlig at avskåret veite i forbindelse med oppføring av garasje i 1998 kan ha forårsaket ukontrollert utstrømning av overvann fra bakenforliggende terreng.

Takstmann W. skrev en supplerende kommentar som kommenterte hvorvidt kjøpers etablering av vei var årsak til vannstrømmingen:

Det er et faktum at veiunderbygning, som er korrekt utført, består av åpne drenerende masser som vil medføre at vann renner hurtigere og mer konsentrert gjennom massene. Tette jordmasser vil bremse avrenningen og vannet vil kunne fordeles over et større område og over lengre tid. Slik sett kan det tenkes at hurtigere avrenning har medført et større momentant skade- og ulempepotensiale, selv om de samlede vannmengdene ikke er endret. Vesentlig for kjøpers handlingsalternativer er imidlertid om det var kjennskap til at det var problemer med overvann fra eiendommen før veien ble bygget, og om kjøper fikk opplysninger om dette slik at hensiktsmessige tiltak kunne gjennomføres som del av veibyggingen, da med marginale tilleggskostnader.

Utbedringskostnader ble angitt til kr 160 625.

Det ble fremlagt uttalelse fra nabo 1:

Min kommentar nedenfor er og har vært en kjent sak for alle i vårt nabolag helt siden vi flyttet inn i vårt hus i 1999. Når det kommer mye nedbør så kommer det også store vannmengder fra T sin eiendom. Dette er skadelig for flere av eiendommene i nabolaget, og bør utbedres til alle sin felles interesse.

...

Det er konkludert i nabolaget med at drenerings veite ble ødelagt/avgravd ved bygging av garasje på T sin eiendom for x antall år siden.

Videre ble det fremlagt uttalelse fra nabo 2:

Ang. vannproblem fra T sin eiendom kan jeg bekrefte at dette har vært et kjent problem for naboer. Etter at det ble bygget garasje på eiendommen økte vannmengdene betraktelig. Årsaken kan være gamle steinsatte grøfter som har blitt ødelagte.

Selger forklarte til selskapet at:

Vi har ikke observert overvann slik beskrives ved reklamasjonen. Det har også vært regnvær under våre opphold der. En gang i vår eiertid (uten at vi erindrer eksakt når) ble sandfangkum nedenfor eiendommen tømt av sugebil etter initiativ fra nabo og kostnadene fordelt mellom naboene. Det var ikke tema at tømningen hadde sin bakgrunn i ekstraordinært vann fra vår eiendom. Hvilke arbeider forrige eier gjennomførte i tilknytning til bygging av garasje er for oss ukjent. Etter de fremlagte bilder forstår vi det slik at overvann kommer ut i området der ny eier har bygget vei i det sterkt skrånende terrenget ovenfor garasjen. Det kan vel tenkes at veiarbeidene ikke er uten betydning. Så langt vi mener å vite ble veien bygget i 2015? Vedlagt følger fotodokumentasjon fra området i 2015 (da vi solgte) og av nåsituasjon (etter at veien er bygget). Som det fremgår er det gjort betydelige terrenginngrep (garasjehjørnet vises på begge fotografiene). Det legges til grunn å ha vært nedbørsperioder flere ganger i tid etter kjøpet. Vi har hverken kjent til eller hatt mistanke om det forhold som reklamasjonen gjelder.

Kjøper har anført at det var tilbakeholdt opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7, og viste til at to naboer hadde bekreftet at vannmengdene som kom fra kjøpers hus hadde vært en kjent sak i nabolaget. Dette tilsa at selger måtte ha kjent til forholdet, selv om han kun hadde brukt eiendommen som fritidsbolig. Videre forelå det en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 annet ledd. Utbedringskostnadene utgjorde 5 % av kjøpesummen og ifølge naboenes uttalelser, forelå det et avvik i form av forskriftsbrudd ved oppføringen av garasjen i det drensledningen da ble avskåret.

Kjøper har krevd prisavslag for utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12, på kr 160 625.

Selskapet har anført at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. I alle tilfeller avviste selskapet at det forelå opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7. Selger hadde kun benyttet eiendommen som fritidseiendom, og problemet hadde kun vist seg ved ekstraordinære nedbørsmengder. Det var ikke dokumentert skader eller store kostnader. Forholdet var aldri blitt forfulgt ovenfor selger av naboene som hadde uttalt seg. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Overvann som renner ned en skrånende tomt bestående av fjellgrunn er ikke upåregnelig, og utbedringstiltakene kom av kjøpers egne tiltak på eiendommen hva gjaldt etablering av vei.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Problemstillingen i saken er om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum som følge av overvann fra eiendommen.

For så vidt gjelder avhl. § 3-7, bemerker nemnda at selger har opplyst at han ikke har kjent til at overvann fra hans eiendom har medført problemer for naboene. Slik saken er opplyst for nemnda, fremstår det som noe uklart i hvilken grad kjøpers anleggelse av veianlegg på eiendommen utgjør en medvirkende årsak til den kraftige vannstrømmingen som kjøper erfarte våren 2017. Kjøpers takstmann fremholder i sine rapporter at opparbeidelsen av veien kan ha medført at vannet renner hurtigere og mer konsentrert, samtidig som det anføres at det er *"sannsynlig at avskåret veite i forbindelse med oppføring av garasje i 1998 kan ha forårsaket ukontrollert utstrømming av overvann fra bakenforliggende terreng"*. Det er kjøper som har bevisbyrden, og tvil knyttet til skadeårsak vil gå ut over kjøper. Nemnda bemerker – slik også sekretariatet har understreket – at uttalelsen fra den ene naboen taler for at problemene oppsto etter at tidligere eier oppførte garasjen i 1998, og at problemet har eksistert over flere år.

Ut fra de foreliggende opplysningene er det ikke sannsynliggjort at naboene på noe tidspunkt tok opp problemet med vannstrømmingen med selger. At vannstrømmingen har vært et tema de øvrige naboene imellom, tilsier ikke uten videre at også selger var kjent med forholdet. Selger har for øvrig opplyst å ha benyttet eiendommen annenhver helg. Nemnda er – slik saken er opplyst – kommet til at det ikke er konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til den kraftige vannstrømmingen fra eiendommen. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er deretter om boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid på en samlet helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A. Når det gjelder det kvantitative elementet, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5 % til 6 % av kjøpesummen.

Sekretariatet har funnet at utbedringskostnadene utgjør 5 % av kjøpesummen, og nemnda legger dette til grunn. Det kvantitative elementet er følgelig oppfylt. I salgsdokumentasjonen er det ikke gitt særlige opplysninger om tomten hvor veien er anlagt. Det er imidlertid i boligsalgsrapporten opplyst at dreneringen er fra byggeåret, at den var gitt TG 2 samt at det er unormalt høye fuktverdier i overgangen mellom gulv og vegger og under terreng. I tillegg er det opplyst om at overflatevann tas opp i forstøtningsmuren. Slik saken er opplyst, er det også naboeiendommene – ikke kjøpers eiendom – som utsettes for de store vannmengdene, og at dette kun skjer ved store nedbørsmengder. Nemnda har etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at eiendommen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med. Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel med hjemmel i avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det er reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

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), Lena Moss, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).