

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-691

9.10.2018

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Lekkasje fra garasjetak – "antatt utbedret" – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En bolig i Asker kommune fra 1999 ble solgt "som den er" for kr 9,9 mill., og overtatt av kjøper 10.7.15. I forbindelse med salget ble det opplyst om "*noe fuktgjennomtrengning*" i garasjen, og "*drypp ved garasjeport. (...) Antatt utbedret.*" Ved første gangs regnvær etter overtakelsen oppdaget kjøper en lekkasje fra garasjetaket. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Selskapet avviste kravet og viste bl.a. til at selger hadde opplyst om drypp fra garasjetaket, og at han hadde vært i god tro om at årsaken til feilen var forsvarlig utbedret. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 129 250, samt forsinkelsesrenter.

Skriv tekst.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av lekkasje fra garasjetaket, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen ble oppført i 1999. I verditaksten som forelå ved salget, ble det opplyst om følgende:

Noe fuktgjennomtrengning som er synlig i himling i garasjen.

Selger svarte "*ja*" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak, med følgende bemerkning:

Drypp ved garasjeport. Nytt beslag montert nå. Antatt årsak utbedret.

Selger oppga i egenerklæringen at arbeidet på garasjen var utført i 2015, og av faglærte.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 9,9 mill. ved kjøpekontrakt 12.6.15, og overtatt av kjøper 10.7.15.

Etter overtakelsen ble det ifølge kjøper oppdaget lekkasje fra garasjetaket ved første gangs regnvær. Kjøper fremsatte reklamasjon overfor selskapet den 11.8.15 og 8.9.15, og anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt.

Det ble fremlagt en reklamasjonsrapport fra takstmann hvor det fremgikk at det var oppdaget fuktgjennomtrengning i garasjehimlingen, og det ble antatt at membranen måtte legges om for å få taket tett. Utbedringskostnadene ble anslått til kr 125 000 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger et mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble vist til at selger kjente eller måtte kjenne til fuktskadene, jf. selgers egenerklæringsskjema og verdi- og lånetaksten. Utførende firma ble ikke engasjert med formål om å utbedre lekkasjen, og selger var dermed ikke i god tro når han opplyste at årsaken var "*antatt utbedret*". Opplysningene i egenerklæringsskjemaet ble fylt ut etter at verdi- og lånetaksten var utferdiget, og det ble

poengtert for kjøper på visning at opplysningene i verdi- og lånetaksten om fuktgjennomtrengning ikke lenger var treffende, da selger i etterkant hadde hatt fagfolk til å utbedre dette.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag overfor selskapet på samlet kr 129 250, som inkluderte utgifter til takstrapport.

Selskapet har avvist kravet, og anført at selger ved å opplyse om "*drypp ved garasjeport*" og "*noe fuktgjennomtrengning*" i garasjetaket har overholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Formålet med arbeidet var å legge nytt blikk rundt og på utsiden av terrassen. Etter at arbeidet var ferdigstilt ble det ikke registrert ytterligere drypp og det ble dermed antatt at forholdet var utbedret, og selger opplyste lojalt om dette. Selskapet var ikke enig i at opplysninger gitt i egenerklæringsskjemaet "nullet" ut de opplysningene som fremgikk i verdi- og lånetaksten, jf. bl.a. LH-2010-161853. Selskapet kunne heller ikke se at opplysningene var tilstrekkelig konkrete og spesifiserte, og selger var i god tro om at årsaken til lekkasjen var forsvarlig utbedret, jf. avhl. § 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold, og la til grunn at det ikke forelå opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble vist til at kjøper ikke hadde sannsynliggjort at selger hadde hatt kjennskap til lekkasje utover hva som ble opplyst ved salget, eller at arbeidene som ble foretatt ikke var tilstrekkelige, jf. FinKN-2011-144. Det forelå dermed ingen mangel etter avhl. § 3-7. Sekretariatet la til grunn at det heller ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-8, da det ikke forelå sannsynlighetsovervekt for at selgers forklaring "*antatt årsak utbedret*" ikke medførte riktighet, jf. FinKN-2014-318.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Etter avhl. § 3-7 foreligger det en mangel dersom det ikke ble opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper hadde grunn til å regne med å få og som ville ha innvirket på avtalen som ble inngått. Det er kjøper som har bevisbyrden for at selger kjente eller måtte kjenne til relevante forhold ved eiendommen. I henhold til Rt. 2002 s. 696 er "*måtte kjenne til*" et normativt begrep og ikke noen bevisregel. Ifølge rettspraksis er lovens kunnskapskrav oppfylt dersom det foreligger grov uaktsomhet fra selgerens side. Etter fast nemndspraksis må det foreligge klare bevismessige holdepunkter for selgers kjennskap for at bestemmelsen kommer anvendelse, jf. bl.a. FinKN-2014-304.

Nemnda kan i sin helhet slutte seg til sekretariatets vurdering for avhl. § 3-7. Nemnda er således enig i at det ikke er holdepunkter for at selger har hatt kjennskap til noen lekkasje utover det som ble opplyst ved salget. Nemnda slutter seg også til at det ikke er grunnlag for å hevde at selger hadde kunnskap om at arbeidene som hadde blitt utført på garasjen ikke var tilstrekkelige til å kunne anta at årsaken til tidligere lekkasje var utbedret. Det vises her særlig til opplysningen fra selger om at det etter at arbeidene var utført verken ble observert ytterligere drypp eller fuktgjennomtrengning.

Når det gjelder avhl. § 3-8 er det gjort gjeldende at opplysningen om at "*antatt årsak utbedret*" for så vidt gjelder lekkasjen er uriktig. Nemnda kan vanskelig se at kjøper kan høres med dette. På bakgrunn av de fagmessige arbeider som ble gjort på garasjen, samt at ytterligere lekkasjer ikke ble observert, var det klart forsvarlig fra selgers side å gi en slik opplysning. For øvrig viser nemnda også her til sekretariatets vurdering, som tiltres fullt ut.

Det foreligger etter dette ikke mangel, og selskapet gis medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Irene Sogn (nestleder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).