

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2019-138

20.2.2019

**Protector Forsikring ASA**

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

Utett balkongdekke – vannansamling i garasje – takstansvar? – avhl. § 3-7.

En enebolig i Røyken kommune oppført i 2014 ble solgt "som den er" for kr 6,15 mill., og overtatt av kjøper den 24.4.17. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper vanngjennomtrenging i balkongdekket over boligens inngangsparti. Senere ble det også avdekket vannansamling i boligens garasje. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Selskapet avviste kravet, og viste til at forholdene var ukjent for selger, og at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 106 750, samt forsinkelsesrenter.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av utett balkongdekke og vannansamling i garasje, jf. avhl. § 3-7.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 2014.

Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

Meget lekker enebolig oppført 2014 med høy standard og en glimrende planløsning. I garasjen er det plass for 2 biler og lagringsplass.

Fra opplysninger i tilstandsrapporten hitsettes:

Enebolig med høy standard oppført i 2014, bygningsdeler og teknisk anlegg fra byggeår. Garantitid er 5 år. Bygningens referansenivå er fra 2010. (TEK 10.) Tilstandsregistreringen har ikke avdekket symptomer på svikt.

...

Terrasse og veranda er ikke besiktiget på grunn av snø på befaringsdagen.

...

Dobbel garasje med støpt gulv, vegger i bindingsverk med stående kledning og fasadeskifer. Saltak i trekonstruksjon tekket med betongstein, takrenner, beslag og nedløp i stål. (...) Ingen negative avvik.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden byggeåret. På spørsmål om kjennskap til om det "er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje" hadde selger svart "nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6 150 000 ved kjøpekontrakt datert 28.2.17. Overtakelsen fant sted 24.4.17.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper vanngjennomtrenging i balkongdekket over inngangspartiet. Kjøper reklamerte til selskapet den 9.5.17.

Reklamasjonen ble også gjort gjeldende mot utbygger. I svar fra utbygger av 24.8.17 fremgikk:

I vår avtale med de vi bygde boligen for, står det følgende om denne balkongen.

- Til balkonger leveres : 28 x 120 mm impregnert gulv, tett rekkverk.

Det ble underveis ønsket at vi skulle prøve å lage dette gulvet så tett som mulig med disse plankene. Dvs med ett golv som kalles tretett, dette er ikke å betrakte som et tett golv. Vi valgte da å gå for den løsningen som i dag er på plass i samråd med kunde. Det ble da montert opp en plank med en type tettelst som ligger der nå. Dette er kun en løsning som minsker gjennomlekkasje av regnvannet som vil komme her. Og dette regnes ikke som en tett konstruksjon, og er heller ikke en del av vår leveransebeskrivelse.

Da saken ikke løste seg overfor utbygger, engasjerte kjøper takstmann M. som befarte boligen og utarbeidet rapport datert 12.12.17:

Gulvet er ikke bygget med tilstrekkelig fall, slik at vann blir liggende og trekker ned igjennom gulvbordene. Mot veggen, på tvers av gulvbordene, er det frest et spor til et beslag som tetting mot veggen. Dette virker mot sin hensikt og trekker vann inn i gulvbordene som igjen renner ut på (inn i?) veggen i 1. etasje. Rekkverket er montert med en høyde på 90 cm over gulvet. Lampen som er montert under balkongen (utenfor inngangen) er ikke tett og fylles med vann fra balkongen.

...

Balkongen/gulvet er bygget på en slik måte at det renner vann igjennom konstruksjonen og inn på veggen (muligens også inn i veggen). Rekkverket er ikke bygget i riktig høyde iht. gjeldene forskrifter (100 cm). Lampen er ikke riktig montert/beskyttet mot fukt. Dette er sannsynligvis ikke utført av en elektriker. Min konklusjon er at gulvbordene og rekkverket fjernes, gulvspan el. legges på eksisterende bjelkelag og tett membran monteres. Nytt rekkverk, i riktig høyde, monteres. Skadet lampe under balkongen skiftes.

...

Sum inkl. mva. kr 38 200

Den 26.1.18 ble det fremsatt ny reklamasjon over vannansamling i garasjen. Takstmann M. ble på nytt engasjert. Fra hans rapport datert 4.6.18 hitsettes:

Eierne oppdaget at det ble liggende igjen vann på garasjegulvet når det regnet ute. De har hele tiden kostet dette ut for å holde garasjen tørr, men vinterstid er problemet større da vannet fryser til is. Det blir også liggende vann/is utenfor porten (gulvet går ca. 20 cm utenfor porten). Det nevnes også at belegningssteinen på gårdsplassen er ujevn lagt og noe høyt ifh. garasjegulvet.

...

Dette garasjegulvet er støpt med noe fall innover i garasjen og mot en dør på siden av garasjen (dør og foringer er noe fuktskadet). Belegningssteinen på gårdsplassen er heller ikke lagt med tilstrekkelig fall fra garasjen.

...

Det må etableres fall som leder vann ut av garasjen og fra døren på siden av garasjen. Fall kan etableres enten med avrettningsmasse eller ved at betonggulvet slipes. Deler av belegningssteinen utenfor/i forkant av garasjegulvet bør tas opp og legges på nytt, samtidig som det etableres en dreneringsrenne utenfor garasjegulvet/porten som leder vannet vekk.

...

Sum inkl. mva. kr 58 400

Ifølge selskapet var begge forholdene ukjente for selger. Kjøper fremla en video hvor det ble spylt med en hageslange på balkongdekket og som viste utettheter.

**Kjøper** har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-7. Det ble bl.a. vist til at selger og takstmann har gitt mangelfulle opplysninger om forholdene ved salget, og at opplysningssvikten var egnet til å virke inn på den aktuelle kjøpsavtalen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 106 750, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, med tillegg av forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav og til betaling skjer, jf. rentel. § 2.

**Selskapet** har avvist ansvar i saken. Det ble bl.a. vist til at selger var ukjent med de påreklamerte forhold, og at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, jf. avhl. § 3-7. Reklamasjonen var uansett fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-7.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter denne bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få, og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold.

Nemnda har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det må foreligge "*klare bevismessige holdepunkter*" i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel, jf. bl.a. nemndas avgjørelse i FinKN-2014-304. Nemnda er i hovedsak basert på skriftlig saksbehandling, og den kan dermed kun vurdere saken ut ifra det fremlagte materialet.

Når det gjelder vanngjennomtrengningen i balkongdekket, er nemnda enig med sekretariatet i at det fremstår som temmelig synlig at balkongen er en enkel konstruksjon med tregulv. Nemnda oppfatter at balkongen er bygd i tråd med vanlig byggemåte. Det antas heller ikke å være noe forskriftskrav om at balkongen skal være så tett at den kan fungere som et tak. Nemnda slutter seg derfor til sekretariatets vurdering av at kjøper neppe kunne ha en berettiget forventning om at konstruksjonen som sådan kunne ha en takfunksjon. Sammenholdt med selgers opplysning om at han ikke hadde registrert noen lekkasjeprosblematikk i sin eiertid, kan nemnda ikke se at det foreligger grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Med hensyn til vannansamlingen i garasjen, har sekretariatet bl.a. uttalt følgende:

Når det gjelder vannansamling i garasjen, har selger opplyst til selskapet at hun ikke var kjent med forholdet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at selgers tilbakemelding er uriktig. Bruken av garasjen og øvrige omstendigheter kan etter vår oppfatning ha betydning for hvordan fallforholdene oppleves. Det fremstår som usikkert for oss hvordan forholdene har fremstått i selgers eiertid. Det bemerkes for øvrig at det tar lang tid fra overtakelse til forholdet oppdages. Det må også nevnes at selger hadde anledning til å gjøre mangelskrav gjeldende mot utbygger dersom hun var kjent med feilene. Det er ikke dokumentert at dette ble gjort, og taler sammen med det ovennevnte for at selgers tilbakemelding er riktig, jf. avhl. § 3-7 første pkt. Tilsvarende er lagt til grunn i FinKN-2018-835, hvor nemnda bl.a. uttalte at:

" For så vidt gjelder forholdene i garasjen, bemerker nemnda at selger har eid boligen i to år. Hvor mye vann det var i garasjen i selgers eiertid, vil avhenge av blant annet værforholdene samt hvor ofte og hvordan snø ble måkt vekk foran garasjen. Det er også subjektivt om man oppfatter innsig av smelte- eller regnvann i en garasje som et problem. "

Slik saken er belyst, finner vi heller ikke å legge til grunn at takstmann har opptrudd ansvarsbetingende, jf. avhl. § 3-7 første pkt.

Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til dette. I vurderingen av om takstmanns ansvar er aktuelt, har nemnda likevel vært noe mer i tvil. Det er usikkert for nemnda hvor synlig den manglende hellingen i garasjen var. Undersøkelsen til takstmannen ble utarbeidet på vinterstid, og undersøkelsesnivået var angitt til 1, som er laveste nivå. I lys av selgers påståtte manglende kjennskap til dette, samt at det gikk lang tid før forholdet ble reklamert over, finner nemnda etter en samlet vurdering at det ikke er sannsynliggjort at dette er noe takstmann burde ha oppdagat.

Det foreligger derfor heller ikke en mangel etter avhl. § 3-7 på dette punktet. Nemnda tilføyer at det kan reises spørsmål ved reklamasjonens rettidighet for dette forholdet. I lys av nemndas konklusjon er det dog ikke påkrevd å gå nærmere inn på dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).*