

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1244

21.12.2021

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Feil ved garasje – TG 2 – selgers egeninnsats – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

En leilighet i Ullensaker kommune fra 1999 med tilhørende garasje ble solgt "som den er" for kr 2 090 000 og overtatt av kjøper i 2019. Ved salget ble garasje/bod gitt TG 2 og det ble opplyst at den opprinnelige carporten var "*omgjort til garasje*". Det ble også vist til at det var noe enkle løsninger på utført arbeid, og at det var behov for oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til standard. Kjøper oppdaget etter overtakelsen fukt- og lekkasjeproblematikk i garasjen. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om at oppgraderingen fra carport til garasje var gjort av faglærte, samt at garasjen var utsatt for et pågående fukt- og lekkasjeproblem. Det ble også anført at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 288 563, kostnader til sakkyndig bistand kr 21 476, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje/fukt i garasje, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle saken omhandler en garasje til en leilighet i Ullensaker kommune oppført i 1999.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Garasje/bod:

- Opprinnelig carport omgjort til garasje.
- Garasjen er isolert. Luft-til-luft varmepumpe fra 2017.
- Betonggulv malt med epoxy-maling. 2- fløyet garasjedør.
- Gang bak garasjen med adkomst til egen bod samt bod tilhørende nabo.

(...)

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:

(...)

- Garasje/bod, grunnet noe enkle løsninger på utført arbeid. Behov for oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til standard.

(...)

Delvis, isolert garasje

(...)

Diverse

Vi gjør oppmerksom på at naboeiendommen har tilgang til bod via garasje. Garasjen er registrert som tilleggsareal til seksjon 1 (denne eiendommen).

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

3-roms leilighet bygget i 1999. Velholdt bolig med uten særlig preg av bruksslitasje på overflater og innredninger. Kjøkken og bad fra byggeår. Det er gitt tilstandsgrad 2 på vegger under grunn, bad, kjøkken, VVS (rørøpplagg) og garasje grunnet alder/noe bruksslitasje.

(...)

Dagens garasje var tidligere en carport hvor nabo også hadde adkomst til egen bod. Iflg. eier har nabo fortsatt adkomst til bod via garasjen. Carport/garasje antas derfor å være fellesarealer. Formelt eierforhold ang. garasje og boder er ikke ytterligere undersøkt. Søknad om bygningsmessige tiltak ifbm. omgjøring fra carport til garasje er ikke sendt kommunen. Vurdering om tillatelse vil bli gitt er ikke foretatt.

Fra rapportens punkt om drenering hitsettes følgende:

Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensdør. Observasjonene er visuelle.

Beskrivelse: drenering fra byggeår. Oppgradert drenering mot vest i 2018/2019.

Tilstandsvurdering:

Det er tidligere påvist mangelfull drenering i boder mot vest. Bygningsdelen tilhører sameiets vedlikeholdsansvar. Ytterligere undersøkelser er ikke foretatt. Tilstandsgrad er ikke satt.

Det hitsettes følgende fra rapportens punkt om garasje/bod (TG 2):

Beskrivelse:

Opprinnelig carport omgjort til garasje. Garasjen er isolert. Luft- til luft varmepumpe fra 2017. Betonggulv malt med epoxy-maling. 2-fløyet garasjedør. Gang bak garasjen med adkomst til egen bod samt bod tilhørende nabo.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Noe enkle løsninger på utført arbeid. Behov for oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til standard

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2015.

Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

"Ja. Ny drenering ved grunnmur mot vei 2018/2019."

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

"Utbedret med fliser og drenering ved leilighet nr. 3-4".

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

"Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Ny terrasse sommeren 2017".

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

"Nei. Kun faglærte".

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

"Ja. Carport oppgradert delvis til isolert garasje som tilhører boligen."

19.1. Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndigheten?

"Nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 090 000 ved kjøpekontrakt datert 19.11.19, og overtatt av kjøper den 1.12.19.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen fukt- og lekkasjeproblematikk i garasjen. Det ble reklamert over forholdet 30.7.20.

Kjøper har lagt frem en reklamasjonsrapport av 29.9.20 utarbeidet av takstmann A.:

Skadeårsaken skyldes utett garasjedekke. Tidligere eier har påbegynt renovering av garasjen, men ikke sørget for at garasjedekket/taket er tett. Utførte dreneringsarbeider og beslagsarbeider vitner om at tidligere eier har visst om vann-/fuktinntrenging i garasjen, og av den grunn påbegynt renoveringsarbeidene. Tidligere eiers påbegynte renoveringsarbeider må slutføres med membran og nye fliser på garasjedekkets overside. I tillegg må oppståtte bygningsmessige skader som skyldes fukt-/vanninntrenging utbedres.

(...)

Dagens eiere overtok boligen 1. desember 2019 (tinglyst 03.12.2019). I mai 2020, etter at frosten gikk, oppdaget de store vannansamlinger på garasjegulvet, samt hvite trådlignende materialer som falt ned fra garasjehimlingen. Dagens eiere har fått opplyst av naboer, at selger har hatt problemer med fukt- og vanninnslag i garasjen. Selger har opplyst at de har utbedret fuktinntrengningen i garasjen i 2016/17.

(...)

Utbedringstiltak som er utført i regi av tidligere eier. Observasjoner/registreringer, vurdering

- Drenering av grunnmur/støttemur, utført av R. Maskin, fremstår som korrekt utført i forhold til det som kan besiktes over bakkenivået.

- Beslagsarbeider, utført av A. Bygg og Eiendom AS, fremstår som korrekt utført i forhold til de flater som kan besiktes.

- Det er fjernet/løst på noen fliser i forbindelse med montering av nye beslag, noe som er nødvendig for å oppnå riktig fagmessig utførelse.

- Tetting/nye overflater på garasjedekket er ikke utført, dette beslaget må monteres når garasjedekket er ferdig flislagt.

Som nevnt fremstår arbeidene som korrekt utført. Arbeidene fremstår også som noe som var naturlig å utføre før videre arbeider med tetting/nye overflater på garasjedekke/taket.

(...)

Vurdering av skadeårsak

Skadeårsaken vurderes å skyldes utett garasjedekke.

Tidligere eier har påbegynt renovering av garasjen, men ikke sørget for at garasjedekke/taket er tett. Utførte dreneringsarbeider og beslagsarbeider vitner om at tidligere eier har visst om vann-/fuktinntrenging i garasjen, og av den grunn påbegynt renoveringsarbeidene.

Utførte dreneringsarbeider og beslagsarbeider vurderes, på visuell besiktigelse av synlige flater, til å være riktig utført. Dog er disse arbeidene alene ikke nok til å oppnå tørr garasje.

For å oppnå tørr garasje, må renoveringsarbeidene slutt føres med membran og nye fliser på garasjedekkets overside.

Utbedringskostnader ble anslått til kr 288 563 inkl. mva.

Ifølge selskapet har selger bestridt kjennskap til noen lekkasje. Arbeidet med å utbedre flisene ble gjort i dugnadssammenheng og hadde ikke sammenheng med noen lekkasje eller fuktinntrengning til garasjen under.

Kjøper har fremlagt tekstmeldinger mellom kjøper og styreleder, hvor det bl.a. ble bekreftet at det hadde rent vann mellom fundament, og at festing av flisene hadde vært et forsøk på å gjøre det tettere.

Kjøper har i hovedsak anført at selger ga mangelfulle og feilaktige opplysninger om at oppgraderingen fra carport til garasje var gjort av ufaglærte, samt at garasjen var utsatt for et

pågående fukt- og lekkasjeproblem, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper anførte også at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 288 563. Kjøper krevde i tillegg dekket takstutgifter på kr 21 476.

Selskapet har anført at det ikke ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om fukt- og vanninntrenging og heller ikke om ufaglært arbeid, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet kunne heller ikke se at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, eller at det var gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Etter en samlet vurdering kom sekretariatet til at det heller ikke forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8, eller 3-9 andre punktum grunnet fukt- og lekkasjeproblematikk i garasje.

Nemnda tar først stilling til om det er gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger ved salget, og det vises til sekretariatets drøftelse:

Slik saken er dokumentert for sekretariatet kan vi ikke se at det er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til noen lekkasje ved salget. Selger har selv bestridt kjennskap til dette, og det tok som nevnt også noe tid fra overtakelsen til lekkasjen ble opplyst avdekket i mai 2020. Vi ser imidlertid at vinterhalvåret og frost kan forklare hvorfor skaden ikke ble avdekket tidligere hvis skaden var til stede også i selgers eiertid. Takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten kommenterte kun at det var noe enkle løsninger på utført arbeid og at det var behov for oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til standard. De flisene som er omtalt i egenerklæringen avvises for øvrig å være skiftet ut i forbindelse med fuktinnsig. Vi bemerker til dette at kjøper ikke har lagt frem dokumentasjon fra styreleder eller andre som tilsier at selgers forklaring på dette punktet ikke kan legges til grunn. Det fremgår av reklamasjonsrapporten at naboer skal ha opplyst at selger hadde problemer med fukt- og vanninnsig i garasjen. Disse påstandene er imidlertid ikke dokumentert, og takstmannen har tilsynelatende ikke fått opplysninger fra de omtalte naboene. Selv om det kan virke påfallende at kjøper fikk problemer med fukt allerede første året etter overtakelsen, er ikke dette i seg selv tilstrekkelig til å konkludere med at selger kjente eller måtte kjenne til at taket i garasjen ikke var tett. Se til sammenligning FinKN 2018-666 hvor kjøper oppdaget lekkasje ved første gangs bruk av badekaret, men hvor nemnda uttalte at heller ikke dette er ensbetydende med at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Vedlagt klagen til nemnda er det fremlagt en meldingsutveksling mellom kjøper og styreleder, men nemnda kan ikke se at meldingsutvekslingen er egnet til å sannsynliggjøre at selger kjente eller måtte kjenne til pågående lekkasjeproblematikk ved salget.

Kjøper har også anført at det er gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om ufaglærte arbeider ved garasjen. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I prospektet er det ikke beskrevet hvem som har utført arbeidet med å gjøre om den tidligere carporten til garasje. Etter opplysningen om at den opprinnelige carporten er omgjort til garasje, heter det: "Garasjen er isolert. Luft-til luft varmepumpe fra 2017. Betonggulv malt med epoxy-maling. 2-fløyet garasjedør." Heller ikke i tilstandsrapporten eller egenerklæringen er det opplyst hvem som har utført arbeidet med garasjen.

Egenerklæringens punkt 11 omfatter blant annet garasje, men på dette punktet er det kun angitt ufaglærte arbeider ved terrassen. Vi bemerker til dette at selger med fordel kunne opplyst om at egeninnsats også knyttet til carporten/garasjen, men kan likevel ikke se at dette alene gir grunnlag for å konstatere brudd på

opplysningsplikten. Det er det samlede opplysningsbildet som må legges til grunn, og da må punkt 11 ses i sammenheng med resten av egenerklæringen.

(...)

I nærværende sak har selger bekreftet at hans arbeid med omgjøring fra carport til garasje besto i å sette inn en garasjeport, avrette gulvet og male med epoxymaling. Det fremgår av bildene at garasjeporten er en tofløyet dør montert med ordinære hengsler.

Med bakgrunn i både nemndspraksis og juridisk teori synes ikke selger å ha plikt til å opplyse om at disse konkrete arbeidene er gjort ved egeninnsats. Hverken avretting, påføring av epoxy eller montering av porter av den type det her er snakk om, fremstår som noe som krever spesiell fagkunnskap. Når det ikke er opplysningsplikt om dette, finner vi heller ikke å kunne legge til grunn at det foreligger brudd på opplysningsplikten ved utfylling av egenerklæringsskjemaet.

Det er i klagen også anført at det er gitt feilaktige opplysninger om at oppgraderingen fra carport til garasje var gjort av faglærte. Basert på det som er omtalt over, kan ikke egenerklæringen tolkes på denne måten. Selv om det ikke er angitt konkret at arbeidene med garasjen er utført av ufaglærte, er det heller ikke positivt angitt at arbeidene er gjort av faglærte. Disse arbeidene er av selger omtalt i punkt 19 i egenerklæringen, der det ikke er et tilhørende spørsmål om hvem som har utført arbeidene. Det er derimot opplyst i egenerklæringen at det ikke foreligger noen godkjenning fra myndighetene. Videre er det opplyst i tilstandsrapporten at det er noen enkle løsninger på utført arbeid, og at det er behov for oppgraderinger for å tilfredsstille dagens standard. Dette er forhold man normalt ikke vil forvente dersom de omtalte arbeidene hadde vært utført av faglærte bare få år før salget. Ut fra dette kan det derfor ikke konkluderes med at det fra selgers side er opplyst om at arbeidene er utført av faglærte.

Det foreligger etter dette ingen mangel, verken basert på avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda viser til sekretariatets grundige drøftelse, som nemnda slutter seg til da denne er dekkende også for nemndas syn. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda er følgelig i likhet med sekretariatet kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

De nødvendige kostnadene for å utbedre garasjen er opplyst å være kr 288 563, noe som utgjør 13,8 % av kjøpesummen. Nemnda legger etter dette til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Når det gjelder det kvalitative elementet, viser nemnda til sekretariatets grundige drøftelse:

I nærværende sak er det snakk om en carport fra byggeåret omgjort til garasje for relativt få år siden. Det skal likevel bemerkes at det ikke er angitt hvor omfattende arbeidene har vært, herunder om man har gjort noe med taket. I mangel av konkrete opplysninger om dette må man etter sekretariatets vurdering være forberedt på at omgjøringen ikke har omfattet forhold knyttet til den underliggende konstruksjonen slik som tak og støpte vegger.

Garasjen ble markedsført som isolert garasje med god lagringsplass, noe det er vist til flere ganger i prospektet. Videre ble det vist til at det ble installert en luft-til-luft varmepumpe i 2017, og det var heller ikke gitt konkrete risikoopplysninger om fare for vanninntrenging, verken i prospektet, tilstandsrapporten eller i egenerklæringen. Spørsmål 10 i egenerklæringen om kjennskap til "utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade" var herunder besvart med at utetthetene var "utbedret med fliser og drenering ved leilighet nr 3-4". Med unntak av opplysninger om ufaglært arbeid på terrassen var det videre bekreftet at alt arbeid som bør utføres av faglærte personer var utført av faglærte personer. Det var heller ikke opplyst om levetid på garasjen i salgsdokumentene. Dette er momenter som kan trekke i retning av at det foreligger et vesentlig avvik når det i skaderapporten avdekkes feil, mangler og skade knyttet til garasjegulv, garasjevegger og himling og skadeårsaken vurderes å skyldes utett garasjedekke.

På den andre siden måtte kjøper være forberedt på at de sentrale konstruksjonene i garasjen var 20 år gamle, og garasjen var også angitt med TG 2. Takstmann hadde videre beskrevet noe enkle løsninger på utført arbeid og at det var behov for oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til standard. Kjøper har i

klagen anført at angivelsen av TG 2 var vag og lite alvorlig, og knytter denne til de angitte enkle løsningene alene. Sekretariatet finner ikke å kunne legge en slik forståelse til grunn.

Nemnda slutter seg til sekretariatets drøftelse på disse punktene.

I Rt. 2010 s. 103 påpeker Høyesterett at det følger av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot. Etter en helhetsvurdering, har nemnda – dog under noe tvil – kommet til at det ikke foreligger et slikt åpenbart misforhold i den foreliggende saken selv om utbedringskostnadene er høye sett i lys av kjøpesummen. Nemnda har i sin vurdering særlig lagt vekt på at det var gitt flere risikoopplysninger om garasjen ved salget; det var blant annet opplyst om noen enkle løsninger på utført arbeid samt at det var behov for oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til standard. Garasjen, som var en ombygd carport, var videre gitt tilstandsgrad 2 i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget. Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).