

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-740

16.7.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Overvannsproblematikk – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig i Sandefjord oppført i 2015 ble solgt "som den er" for kr 5,91 mill., og overtatt av kjøper den 1.6.19. Boligen ble omtalt som en lekker, nesten ny bolig hvor man kunne flytte rett inn. Etter overtakelsen reklamerte kjøper til selskapet som følge av overvannsproblematikk på eiendommen, og anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at selger ikke kjente til overvannsproblematikk før salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 96 870 og takstutgifter med kr 15 303.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av overvannsproblematikk på eiendommen, jf. avhl §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en enebolig i Sandefjord oppført i 2015.

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

Lekker, nesten ny bolig hvor man kan flytte rett inn.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

GENERELT

Stor familiebolig over to plan nyoppført i etablert boligområde i Sandefjord i 2015. Utover normalt vedlikehold har boligen overflater og konstruksjoner i opprinnelig stand fra byggeår. (...)

BYGGEMETODE

Bygget er oppført av tradisjonelle bygningsteknisk metoder. Boligen har en sokkeletasje som ligger delvis under terreng. Det skal presiseres at bygget i stor grad er oppført på pute av drenerende grusmasser som forventes å begrense fuktbelastningen ai grunnmurer og støpte betongdekke. Selger opplyser å ikke kjenne til noen form for fuktbelastning av murer, ei heller registrerer undertegnede fuktproblematikk.

Samtlige av boligens bygningsdeler ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 1.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden den ble oppført i 2015, men at selger ikke hadde bodd i boligen.

På salgstidspunktet eide selger også del av en tomannsbolig på nabotomten.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,91 mill. ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 1.6.19.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det ved nedbør kom betydelig med overvann inn på asfalterte arealer ved inngangspartiet og ved innkjøring til garasjen. Det ble lagt til grunn at

bakenforliggende årsak var mangelfull opparbeidelse av avkjøring inn til eiendommen, samt manglende langsgående vugge/stikk, renne eller grøfter til å håndtere overvann fra kommunal vei.

Den 21.2.20 reklamerte kjøper til selskapet som en følge av overflatevannsproblematikk på eiendommen, og anførte at det forelå opplysningssvikt fra selger sin side.

Kjøper anførte at selger var kjent med forholdet, og har fremlagt uttalelse fra en nabo datert 1.10.20, der det bl.a. fremgikk at naboen hadde advart selger om eventuelle problemer med vann i forbindelse med forarbeid for asfaltering av gårds plass, og at de også senere hadde tatt opp forholdet med selger.

Selger har ifølge selskapet opplyst at de ikke hadde kjennskap til overvannsproblematikk, og selger har bestridt naboens uttalelser. Selger opplyste videre at det var en grøft langs veien da boligen ble solgt, og som kjøper i ettertid hadde fylt igjen med jord og en tujahekk.

Kommunen opprettet tilsynssak våren 2020, og det ble sendt forhåndsvarsel til tiltakshaverne til de tre berørte eiendommene. Selskapet har opplyst at selger (som også var tiltakshaver) var behjelpelig i prosessen med kommunen, og imøtekom forhåndsvarselet fra kommunen vedrørende utbedring av problemet med overvann ved å etablere en asfaltvugge i tråd med anbefaling fra kommunen. Selskapet har fremlagt pristilbud fra asfaltfirma D., og utbedring ble utført i august 2020.

Kjøper innhentet befaringsrapport av 12.8.20 fra takstmann R. I rapporten ble det redegjort nærmere for historikken i saken, og fra rapporten hitsettes:

Boligen ligger i skrånende terreng, hvor det de senere år er etablert nye bebyggelse langs kommunal vei som er asfaltert. Atkomst til området går via eldre boligfelt og danner en bakke inn i nyere boligområde, som i dag består av kundens enebolig, en tomannsbolig som er bebodd og en tomannsbolig som er oppført, men som enda ikke er innflyttet. De to øvre tomannsboligene, danner øvre del av bakken, hvor den første har asfaltert inngangsparti, mens den andre foreløpig bare har gruslagt gårds plass. Her har (Firma B. AS), Sandefjord vært tiltakshaver. På ingen av eiendommene er det opparbeidet godkjent avkjørsel fra kommunal vei.

Eksisterende bolig var den første av flere boliger som ble oppført fra 2015 og frem til i dag. Ved overtakelse i 2019, fremkom det ikke opplysninger som skulle tilsi at eiendommen hadde problemer med overvann. Problemene ble ganske raskt registret av ny eier etter overtakelse. Forholdene er godt dokumentert ved bildedokumentasjon.

Problemene ble ganske raskt tatt opp med tidligere eier, samtidig med at forholdet ble forelagt Sandefjords kommune for vurdering. Her fremkommer det i brev av 11.02.2020 fra Sandefjord Kommune til (Firma B. AS), at forholdet har årsakssammenheng med to ting. Det ene er at tomannsbolig i T.veien 28 har bygget avkjøring i strid godkjent søknad, uten grøfteareal langs eiendommen. Den andre er at T.veien 26 har bygget en avkjørsel uten tillatelse og med en utforming som tillater at vann renner uhindret inn på eiendommen. Det vises her til kommunens veinormal. Saken er videre oversendt byggesaksavdelingen for oppfølging.

Den 21.03.2020 blir det gjennomført tilsyn på eiendommene T.veien 26,28A og 28B vedr. atkomst som ikke er i tråd med gitt tillatelse, eller mangler tillatelse.

Kommunens vurdering er følgende. Atkomsten til både T.veien 28A og 28B er opparbeidet på en måte som strider med Sandefjord kommunes veinormal. Bredden på atkomsten er langt over 5 m som er tillatt, og det mangler vugge/stikkrenne eller grøft til å håndtere overvann fra kommunal vei og egen eiendom. Det fører til en uhåndterlig overvannsproblematikk. Den nye atkomsten til T.veien 26 er oppført uten nødvendig tillatelse til tiltak og forsterker overvannsproblematikken i området. Det må gjøres tiltak for å få atkomstene funksjonelle og for å bringe dem i lovlige former.

I ettertid har tidligere eier av T.veien 26, gjennomført tiltak på eiendommen. Her er det engasjert et asfaltfirma som har lagt en asfaltkant foran inngangsparti til boligen. Dette løser midlertid ikke avrenning inn på inngangspartiet fra veiarealet og det løser heller ikke problemene ved eiendommens garasjeområde. I tillegg er dette ikke en akseptert løsning for ny eier av boligen.

Takstmann R. estimerte utbedringskostnadene til kr 96 870. I rapporten var det inntatt bilder som viste overflatevannsproblematikk på eiendommen.

Selskapet har fremlagt brev fra kommunen til selger/tiltakshaver av 20.8.20 der det fremgikk at tilsynssaken var avsluttet etter tiltaket.

Kjøper har bestridd at overvannproblematikken ble tilfredsstillende løst etter utførte tiltak. Kjøper innhentet tilleggsrapport fra takstmann R. datert 25.8.20:

Takstmann påpeker at de forsøk på utbedringer som er gjennomført ikke er gjort i samarbeid eller forståelse med eier av T.veien 26. Problemene er ikke løst på nedre atkomst inn til garasjearealene og det er helt klart at eier av eiendommen ikke finner aktuelle situasjon akseptabel og at det ikke er aktuelt å leve med en opphøyd asfaltkant inn mot sin gårdsplass. Dette må løses på en helt annen måte jfr. Veinormal og kommunens tidligere krav. Det er også på det rene at det ikke er gjort tiltak for å løse overvannsproblemene/avrenningen fra ovenforliggende eiendom.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om overflatevannsproblematikk på eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper viste bl.a. til den fremlagte nabouttalelsen, og påpekte at boligen hadde vært utleid til selgers datter og svigersønn. Selgers retting var ikke tilstrekkelig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 96 870 og takstutgifter på kr 15 303.

Selskapet har anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7 og 3-8. Selskapet viste til at selger ikke hadde kjennskap til overvannproblematikk ved salget. Dersom det ble lagt til grunn at overvannproblematikk hadde vært et problem siden overtakelsen, anførte selskapet at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, og det var dermed ikke gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, grunnet opplysningssvikt fra selger. Nemnda finner det påfallende at selger ikke skal ha vært kjent med overvannsproblematikken, men har etter en gjennomgang av sakens dokumenter kommet til at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for tilbakeholdte opplysninger. Som sekretariatet også har vist til, vil bevisverdien av en nabouttalelse som har blitt innhentet i anledning saken være noe begrenset. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i brev av 14.6.21 til nemnda, herunder bl.a. henvisningen til at selgers leietakere var nær familie, men finner ikke at dette endrer nemndas konklusjon. Nemndas saksbehandling er skriftlig og middelbar, og man kan vanskelig gå tungt inn i de troverdighetsvurderinger som denne saken reiser om selgers kunnskap.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).