

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-1034

.2022

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

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

Lekkasje i vinterhage – opplyst om egeninnsats – innvirkning – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En enebolig oppført i 1890 ble solgt "som den er" for kr 3,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.6.21. Ved salget ble det opplyst om nytt glasstak over deler av terrassen i 2017, som fikk TG 1. I egenerklæringen opplyste selger at det var utført arbeid på vinterhagen av venner på dugnad. Etter overtakelsen avdekket kjøper at det rant vann inn i vinterhagen. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og viste til at selger hadde erkjent kjennskap til lekkasjen. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at det ble opplyst om forholdet muntlig på visning, og at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 245 000, samt forsinkelsesrente fra 16.6.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje i vinterhage, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er en enebolig i Innlandet oppført i 1890.

I salgsdokumentene ble det bl.a. opplyst om følgende i tilstandsrapporten:

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Utgang fra kjøkken til delvis takoverbygd og delvis innglasset terrasse på ca. 50 m². Spaltegulv med impregnerte terrassebord.

2017: Nytt glasstak over deler av terrasse.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Noe skjevheter i terrassegulv.

TG:1

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2013. På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte personer, hadde selger krysset av "Ja" og opplyste:

Har hatt noen venner på dugnadsarbeid med diverse ting som maling, vinterhage og av tidligere eiere.

Selger svarte "Nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til utettheter i terrasse/tak.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.6.21, og overtatt av kjøper den 1.8.21.

Kjøper reklamerte til selskapet den 17.12.21, etter å ha avdekket at det rant vann inn i vinterhagen/glassterrassen.

Takstmann S. konkluderte i rapport av 17.3.22 at lekkasjene skyldtes manglende tetting mellom skjøtene. S. bemerket at fuktskjolder i underliggende treverk tilsa at lekkasjene hadde vært der over en lengre periode. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 245 000 inkl. mva.

Selskapet har fremlagt selgers forklaring:

-Lekkasje fra glass tak på terrassen(Vinterhage) var han klar over, det er gitt muntlig beskjed til han før visning og ved overtagelse og det er noe en kunne se åpenlyst på visningen. Det var ikke noe som plaget kjøper da han uansett skulle rive terrassen og bygge ut. Derfor har han også innhentet dokumenter hvor vann og kloakk går for han skulle bygge ut der terrassen er, Jeg har ikke tenkt da mer på terrassen (Vinterhagen)da det er åpen løsning på sidene og vann og snø kommer uansett inn, det er ikke en lukket terrasse. (...) Så han har vært ved eiendom flere ganger og han var fullstendig klar over terrassen, igjen da kom det fram at terrassen lekker enkelte steder fordi man kunne se det tydelig , men at det ikke var noe problem siden den uansett skulle rives hvis han valgte å kjøpe eiendommen.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum som en følge av lekkasje i vinterhagen. Det ble vist til at selger kjente til forholdet, og at forholdet var av en slik art og karakter som tilsa at opplysningen ville ha virket inn på avtalen. Kjøper har bestridt at det ble opplyst om forholdet muntlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 245 000, med tillegg av forsinkelsesrente fra 16.6.22.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Selger informerte kjøper muntlig om at det lakk vann enkelte steder gjennom glasstaket før privatvisning av eiendommen. Selskapet var uansett av den oppfatning at innvirkningsvilkåret ikke kunne anses oppfylt. Kjøper ble opplyst om at vinterhagen var oppført ved egeninnsats og hadde overtatt risikoen for ufagmessigheter. Etter selskapets vurdering var det heller ikke påvist et vesentlig avvik fra det kjøper kunne regne med, og det foreligger ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. På bakgrunn av at det ble opplyst om ufaglært arbeid ved vinterhagen, kom sekretariatet til at den mangelfulle opplysningen ikke hadde virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-7 andre pkt., og at det heller ikke forelå et vesentlig avvik fra kjøpers forventning, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger tilbakeholdte opplysninger fra selger om lekkasjen i vinterhagen og i sin begrunnelse vist til følgende:

Slik sekretariatet forstår selskapets tilbakemelding kjente selger til lekkasjer i vinterhagen, og sekretariatet finner at dette i utgangspunktet omfattes av selgers opplysningsplikt. Vi bemerker at egenerklæringsskjemaet stiller spørsmål om selger har kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade. Selskapet har i denne sammenheng vist til at selger opplyste kjøper om forholdet på visning om at det lakk vann enkelte steder gjennom glasstaket. Kjøper har på sin side fremholdt at slike opplysninger ikke ble gitt. Sekretariatet er av den oppfatning at selger må bære tvilsrisikoen for at opplysningen ble korrigert på en korrekt måte. Det foreligger følgelig en opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7 første punktum.

Nemnda slutter seg til dette. Nemnda har merket seg selskapets påstand om at kjøper ble gjort tilstrekkelig oppmerksom på lekkasjen under visning, men kjøper har bestridt dette. Ettersom nemndas saksbehandling er skriftlig, og bevisføringen utelukkende middelbar, må tvilsrisikoen på dette punktet gå ut over selskapet.

Sekretariatet har videre i sin vurdering kommet til at det likevel ikke foreligger en mangel fordi innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 andre punktum ikke kan anses oppfylt. Det er vist til følgende:

Når det fremkommer ved salget at arbeider er utført av ufaglærte, viser nemndspraksis at kjøper vanskelig kan gjøre gjeldende at avvik ved disse arbeidene har innvirket på avtalen, jf. eksempelvis FinKN 2018-649. Sekretariatet finner grunn til å legge avgjørende vekt på at selger i egenerklæringsskjemaet har opplyst at arbeidene ved vinterhagen er utført ved egeninnsats. Når ikke annet er opplyst, kan kjøper etter vårt syn da ikke forvente fagmessig utførelse på nevnte arbeider. I den foreliggende saken skyldes lekkasje manglende tetting mellom skjøtene, noe som er et typisk resultat av manglende kompetanse hos den som har gjort arbeidet.

Nemnda har etter en konkret helhetsvurdering kommet til et annet resultat, dvs. at innvirkningsvilkåret må anses oppfylt. Nemnda mener opplysningen om dugnadsarbeid i egenerklæringen (*"Har hatt noen venner på dugnadsarbeid med diverse ting som maling, vinterhage og av tidligere eiere"*) var nokså generell og i liten grad knyttet opp mot taket i vinterhagen. Det fremgår heller ikke hva dugnadsarbeidene gikk ut på. Når dette vurderes opp mot de konkrete positive opplysningene som var gitt om glasstaket i vinterhagen – TG 1 og nytt fra 2017 – samt den høye utbedringskostnaden, mener nemnda innvirkningsvilkåret må anses oppfylt. En dugnadsopplysning er isolert sett også noe helt annet enn en eksplisitt opplysning om funksjonssvikt (lekkasje), som selger altså i dette tilfellet hadde positiv kjennskap til. Det foreligger dermed en mangel, jf. avhl. § 3-7.

Det skal etter dette utmåles prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd. Nemnda tar utgangspunkt i kjøpers krav om prisavslag på kr 245 000 på bakgrunn av fremlagt notat om *"Estimert kostnad for utskiftning av glasstak"*. Selskapet har ikke kommentert den konkrete kostnaden, og nemnda blir dermed henvist til å foreta en mer skjønnsmessig fastsettelse av prisavslaget basert på de foreliggende opplysningene fra kjøper, og nemndas praksis om fradrag for standardheving og forlenget levetid for den aktuelle bygningsdelen. I vurderingen mener nemnda det må tas utgangspunkt i at kjøper har krav på *"Nytt glasstak over deler av terrasse"* med TG 1. Så lenge dugnadsopplysningen i egenerklæringsskjemaet var nokså generell vil den få mindre vekt. I den skjønnsmessige vurderingen av prisavslaget kan det likevel ikke helt ses bort fra opplysningen om at kjøper måtte forvente at i alle fall noe ved vinterhagen var blitt utført ved egeninnsats. Nemnda finner etter dette at prisavslaget passende kan settes til kr 200 000.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd, og tilkjennes også.

Nemnda tilføyer at selskapet både i klagesvaret av 1.7.22 og brev til nemnda av 20.7.22 har tatt *"forbehold"* om at kjøper kan ha reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det er vist til at kjøper ikke har redegjort for når lekkasjen ble oppdaget, og at kjøpers reklamasjon ble fremsatt for selskapet om lag fem måneder etter overtakelse av boligen.

Det er for nemnda noe uklart hvordan dette skal forstås. Om noe anføres rettslig for nemnda, bør dette fremgå tydelig. En naturlig tolking av forbeholdet i denne saken tilsier at selskapet per i dag ikke har anført at kjøper har reklamert for sent. Selv om nemnda råder fritt over rettsanvendelsen i saken, fordrer reklamasjonsvurderinger uansett en grundigere redegjørelse for faktiske forhold som understøtter anførselen enn det selskapet har vist til her. Nemnda finner derfor ikke grunn til å gå nærmere inn på spørsmålet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).