

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-174

25.2.2022

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Vanninntrenging/fukt i bod – ikke opplyst om utbedring ved egeninnsats – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig i Nittedal oppført i 1983 ble solgt "som den er" for kr 7,98 mill., og overtatt av kjøper den 1.2.21. Ved salget var det bl.a. opplyst om en bod på 11 kvm oppført i 1996/97 i tilknytning til garasjen. En tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at store mengder vann og gjørme hadde trengt inn i boden. Kjøper ble opplyst av en nabo at vanninntrenging i boden hadde vært et problem tidligere. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Selger opplyste at de i løpet av sin eiertid hadde hatt ett tilfelle av vanninnsig i boden, og at det ved egeninnsats ble gjennomført gravetiltak for å lede vannet bort fra boden. Selger var dermed av den oppfatning at tiltakene hadde løst problemet. Selskapet avslo på denne bakgrunn kjøpers krav, og anførte at vanninnsiget og tiltakene ikke var omfattet av selgers opplysningsplikt. Videre anførte selskapet at opplysningene uansett ikke ville ha virket inn på avtalen. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøper har fremsatt krav om prisavslag og erstatning for utbedringskostnader, takstutgifter, og advokatutgifter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av vanninntrenging i bod, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en enebolig i Nittedal oppført i 1983.

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

Svært solrikt og fantastisk beliggende villa med spesielt flott utsikt, gjennomgående modernisert 2018/19

Garasje og bod oppført med trebindingsverksvegger til antatt fast grunn eller stabile masser ... Bod bak garasjen ... Garasje og bod er på BTA 41 kvm til sammen og er oppført i 1997. Dette er i henhold til tegning innhentet fra Nittedal kommune. Garasjerom er på rett i underkant av 30 kvm BTA og boden er på ca. 11 kvm BTA.

... Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 07.11.2014 for boligen og ferdigattest for garasje/bod fra 07.11.2014. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Vedlagt salgsoppgaven lå ferdigmelding datert 7.11.14 for garasje bygget i 1996.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a.:

Bygning generelt – Garasje

Beskrivelse: Garasje oppført med trebindingsverksvegger til antatt fast grunn eller stabile masser. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein. Støpt dekke. El. garasjeport. Bod bak garasjen. Garasjen er ikke videre vurdert/inspisert.

Tilstandsvurdering: Garasjer blir større utsatt for fukt m.m. innvendig, det er derfor påregnelig med større slitasje på garasjer, boder osv. en på boliger

Boligens drenering (antatt fra byggeår) ble gitt TG 2.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2015. Selger krysset "Nei" på spørsmål om selger kjente til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjeller. Selger krysset videre "Nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade. Selger krysset også "Nei" på spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeider som normalt burde utføres av faglærte personer.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,98 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.11.20, og overtatt av kjøper den 1.2.21.

I løpet av en periode med regnvær i slutten av juli oppdaget kjøper at store mengder vann og gjørme hadde seget inn i boden. Kjøper reklamerte til selskapet den 30.7.21.

Det ble innhentet skaderapport fra skadefirma P.:

Skadeomfang

Hendelsesforløp:

Etter kraftig nedbør legger Forsikringstaker merke til at det er fullt av vann og gjørme på gulvet i boden. gulvet er vinylbelagt.

Årsak:

Grunnet topografi og nedbør samler det seg en dam i hjørnet bak bod og garasje. Dette fører til vannintrengning i boden.

Skadeomfang:

Forsikringstaker har selv vasket gulv. Det er gjenværende fukt i bunnsviller målt under besiktigelse. vegger må åpnes og dette må tørkes ut før ny innfelling av osb.

Forslag til tiltak

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig. Vannet bør ledes bort fra dette området for å hindre fremtidige skader.

Kjøper opplevde to tilfeller av vanninnsig i løpet av en periode på tre måneder. Kjøper har også fått opplyst fra nabo at en slik hendelse hadde funnet sted på eiendommen tidligere.

Ifølge selskapet har selger opplyst at de hadde ett tilfelle av vanninnsig i boden i løpet av sin eiertid på 5 år og 7 måneder, herunder at det ble gjennomført gravetiltak for å lede vannet bort fra boden, og at det ble etterfylt med pukk. Arbeidet ble utført av selger selv, og etter dette konstaterte ikke selger flere tilfeller av vanninnsig. Selger var dermed av den oppfatning at tiltakene hadde løst problemet.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7 som en følge av manglende opplysninger om tidligere vanninnsig i bod, og ufaglært arbeid ved drenering.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnader og takstutgifter, samt erstatning for advokatutgifter, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Selskapet anførte at verken vanninnsiget, eller de etterfølgende utbedringsarbeidene, var å anse som "omstende" som omfattes av selgers opplysningsplikt. Videre anførte selskapet at opplysningene uansett ikke ville ha virket inn på avtalen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet tok ikke stilling til utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, ettersom kjøper ikke hadde fremlagt dokumentasjon for utbedringskostnader.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet fuktinntrengning i bod. Sekretariatet kom til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og fra vurderingen siteres:

Selgers opplysningsplikt omfatter i utgangspunktet ikke tidligere feil og skader som selger har hatt en rimelig grunn til å anta at var forsvarlig utbedret, jf. Rt. 2007 s. 1587 og LE-2005-80501. Dette utgangspunktet kan imidlertid ikke fullt ut legges til grunn der selgeren selv har utbedret forholdet uten nødvendig fagkunnskap. Se til sml. FinKN 2019-460 og FinKN 2013-151, der nemnda i sistnevnte avgjørelse uttalte:

"Nemnda ser det slik at selgeren ikke kunne regne med at en slik ufagmessig reparasjon ville være vellykket og varig selv om han ikke hadde opplevd flere lekkasjer i de to årene mellom reparasjonen og salget. Han skulle i lys av dette ha svart "ja" på spørsmålet om kjennskap til lekkasjer, eventuelt med utfyllende opplysning om den reparasjonen som han hadde foretatt. Til dette, kommer at arbeidene muligens bør regnes som bygningsmessige arbeider i egenerklæringens forstand slik at selgeren skulle ha svart "ja" også på spørsmålet om kjennskap til ufaglærte bygningsmessige arbeider. Nemnda er etter dette kommet til at det er gitt uriktige opplysninger i egenerklæringen, jf. avhl. § 3-8. Alternativt kan man se det slik at selgeren har holdt tilbake opplysning om tidligere lekkasje og egen ufagmessig utbedring av denne, jf. § 3-7."

Sekretariatet er av den oppfatning at selger hadde opplysningsplikt om tidligere vanninntrengning i bod og om at etterfølgende utbedringstiltak ble foretatt ved ufaglært egeninnsats. Dette var forhold som selger kjente til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Sekretariatet bemerker også at selger i egenerklæringsskjemaet svarte benektende på spørsmål om kjennskap til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer (f.eks. på drenering). Selger krysset også "Nei" på spørsmål om det er/har vært utettheter i bl.a. garasje/fasade.

Det blir deretter spørsmål om opplysningene kan sies å ha virket inn på avtalen eller dets innhold. Sekretariatet ser det slik at opplysninger om tidligere fuktinnsig i bod og etterfølgende tiltak ved drenering utført ved egeninnsats er av en slik karakter at innvirkningsvilkåret må anses oppfylt. Det fremgår av salgsdokumentasjonen at garasje og bod er oppført i 1996/1997, og var dermed ca. 24 år gammel ved salget. Boden var videre opplyst å være ca. 11 kvm, og fremstår utfra bildene å være en solid konstruksjon utført i samme stil som boligen og garasjen. Det er selskapet som har bevisbyrden for at opplysningene ikke har virket inn, og vi kan ikke se at bevisbyrden er oppfylt.

Sekretariatet har etter dette kommet til at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas vurdering av saken.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det er verken for sekretariatet eller nemnda fremlagt dokumentasjon for nødvendige utbedringskostnader, og nemnda har ikke grunnlag for å ta stilling til hvilket prisavslag kjøper skal tilkjennes.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

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