

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-225

8.3.2022

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Fuktinnsig i garasje – selgers opplysningsplikt – synlig forhold? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-10.

En enebolig i Stavanger oppført i 1985 ble solgt "som den er" for kr 7,1 mill., og overtatt av kjøper den 19.5.21. Samme høst avdekket kjøper fuktinnsig i garasjen, og reklamerte overfor selskapet. Selger erkjente kjennskap til saltutslag, men opplyste at de ikke trodde garasjen var en del av kjeller og underetasje ved spørsmål i egenerklæringsskjemaet. Selskapet avslo kjøpers krav under henvisning til at fuktinnsig var tydelig synlig ved salget. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav på utbedringskostnadene.

Saksfremstilling

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

Eneboligen i Stavanger ble oppført i 1985.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Dette er en lekker enebolig (...)

Boligen går over tre plan, og holder gjennomgående god standard med kvaliteter som en funksjonell planløsning, gode og luftige allrom, flott hageområde og upåklagelige solforhold.

PARKERING

Parkering i garasje og på egen tomt. Installert elbil-lader i 2020.

Kjeller: Garasjerom.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Bygning, generelt - Kjeller / Garasjerom – TG: 1

Beskrivelse: Garasje i betong og Leca.

Det er montert leddport i aluminium med automatisk åpner.

Brannjør i stål fra garasje direkte inn i boligen.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Garasje i normal/god stand.

Drenering – TG: 1

Beskrivelse: Drenering antatt som normalt på oppføringstidspunktet.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Grunnmurspapp er stedvis synlig over terreng. Her er det montert topplist. Antatt normal elde/slitasje på drens, tg. 1-2 pga alder.

I egenerklæringsskjemaet krysset selger "nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering eller annen fukt i underetasje og kjeller, og opplyste å ha eid boligen siden 1985. Videre hitsettes fra egenerklæringsskjemaet:

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

Kommentar: "Lekkasje i takhatt som ble utbedret umiddelbart. Lekkasje fra pipe og pipehatt ble satt på."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.3.21, og overtatt av kjøper den 19.5.21.

Den 16.9.21 reklamerte kjøper over fuktinnsig i garasjen:

Vedrørende (adresse) som er forsikret gjennom dere er det blitt oppdaget svært utbredt fuktinnsig og klare fuktmerker i garasjen som kan sees på vedlagte bilder.

Den utbredte fuktinntrengningen ble først observert i august og utbedring med tiltak som bedre utlufting forsøket uten bedring.

Alt av papp, papir og trevirke som lagres i garasjen er påført fuktskader.

Kjøper forklarte videre følgende om hvordan de avdekket fuktinnsiget:

Under visningen var det plassert en stor putekasse i hjørnet hvor det ser ut til at fuktinnsiget utbres fra.

(Selskapet) legger vekt på at det nå er visuelt utbredt fuktinnsig på veggen, selv med en putekasse plassert foran veggen. Dette er korrekt, det er nettopp derfor det nå har blitt oppdaget. Tidspunktet bildene er tatt er i midten av september, etter en lengre periode med store mengder nedbør. Det er nettopp derfor fuktinnsiget er blitt visuelt nå og ikke under overtakelsen i slutten av mai måned. Før dette stod det, som nevnt av selger, reoler med verktøy, utemøbler osv. Det ble ikke observert tegn til fuktinnsig under tilstandsrapport av takstmann.

Fra selgers forklaring hitsettes:

Synd at dette har oppstått. Vi har kun benyttet garasje til oppbevaring av utemøbler, diverse hageredskaper, båtutstyr, treverk/kledning mm. og har ikke opplevd utfordringer med fuktskade på utstyr.

Vi antok at garasjen ikke var en del av kjeller/underetasje i selverklæring.

Vi hadde en reol med noe verktøy på en del av lecavegg under visning men saltutslag kunne sees. Garasje var ryddet og tom ifm overtakelsen av eiendom da også med synlig saltutslag på lecavegg uten at dette ble påpekt som feil eller mangel.

Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om fuktinnsig i garasjen. Selger hadde svart uriktig på spørsmål i egenerklæringsskjemaet, og skulle ha opplyst om fuktinnsiget. Ved visningen var det plassert en stor putekasse der fuktinnsiget var, og fuktinnsiget var først synlig ved store nedbørsmengder i august. Kjøper krevde utbedring av feilen med fuktinnsig i garasjen.

Selskapet anførte at det ikke forelå en mangel, jf. avhl. § 3-7. Forholdet var synlig på visning, til tross for putekassen. Kjøper hadde en undersøkelsesplikt, jf. avhl. § 3-10, og ville ha avdekket årsaken til fuktmerkene ved bruk av fagkyndig. Selger hadde ikke opplysningsplikt om synlige forhold. Det var uansett ikke grunnlag for noe prisavslag, jf. avhl. § 4-12, all den tid en utbedring ville innebære en betydelig standardheving.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet la til grunn at selger hadde kjennskap til fuktinnsig i garasjen, og kom til at selger hadde opplysningsplikt om forholdet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Sekretariatet viste til at selger ble spurt om kjennskap til utettheter ved bl.a. garasje i egenerklæringsskjemaet. Det var ikke holdepunkter for at kjøper "*kjente eller måtte kjenne til*" forholdet før salget, jf. avhl. § 3-10. Sekretariatet tok ikke stilling til utmålingen, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet fuktinnsig i garasjen.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I denne saken har imidlertid selger erkjent at de var kjent med saltutslag i garasjen, og at de antok at garasjen ikke var en del av kjeller/underetasje ved besvarelse av spørsmålene i egenerklæringsskjemaet. Sekretariatet antar her at selger viser til pkt. 5 i egenerklæringsskjemaet med spørsmålet "Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?". Selskapet har videre anført at fukttinntrenging og saltutslag var tydelig synlig. Vi forstår dermed selgersidens forklaring slik at selger var kjent med fukttinntrenging og fuktmerker i garasjen, og ikke kun saltutslag. Sekretariatet bemerker at kjennskap til saltutslag alene etter omstendighetene kan falle utenfor selgers opplysningsplikt, jf. bl.a. FinKN 2016-481.

Vi forstår dermed selgers forklaring dit hen at de hadde kjennskap til fukttinntrenging gjennom garasjeveggen. Etter sekretariatets oppfatning er dette opplysninger en kjøper har grunn til å regne med å få, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Vi bemerker at garasjerommet er omtalt som en del av kjelleretasjens areal i salgsdokumentene, og viser videre til egenerklæringsskjemaets pkt. 11 hvor det ble stilt spørsmål om selger kjente til "om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade". Til tross for konkrete spørsmål om kjennskap til fuktmerker i underetasje eller utettheter i garasje, opplyste ikke selger om kjennskap til fukt i garasjen. Vi finner dermed at det foreligger en opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 første punktum og 3-8 første ledd.

Selskapet har imidlertid anført at forholdet var synlig før salget, og at kjøper dermed ikke kan gjøre forholdet gjeldende, jf. avhl. § 3-10. Sekretariatet kan imidlertid ikke se at kjøper på bakgrunn av de fremlagte bildene måtte avdekke og forstå at det forelå et fuktproblem i garasjen. Det er opplyst at det sto reoler og putekasse inntil veggen ved visning, som kan ha vanskeliggjort synligheten ved en enkel gjennomgang av boligen. Vi kan heller ikke se at fukt- og saltutslagene er såpass fremtredende at enhver måtte ha avdekket forholdet. Sekretariatet bemerker herunder at takstmannen vurderte både garasje og drenering til TG 1 uten å bemerke noe fukttinntrenging, selv om dreneringens alder fikk TG 1-2.

Sekretariatet finner videre at opplysningssvikten må antas å ha virket inn på avtalen, jf. avhl. §§ 3-7 andre punktum og 3-8 andre ledd. Garasjen og dreneringen ble i hovedsak gitt TG 1 uten negative bemerkninger, og opplysninger om fukttinntrengning er en risikopplysning som normalt vil være av betydning for den alminnelige kjøper. Vi kan heller ikke se at boligen og dreneringen hadde nådd en alder hvor fuktproblematikk måtte anses fullt ut påregnelig, og vi bemerker at konkrete opplysninger om oppstått svikt normalt vil fremstå mer alarmerende enn ved opplysninger om et potensielt fremtidig utbedringsbehov på sikt som følge av alder. Det er selskapet som har bevisbyrden for at opplysningssvikten ikke har virket inn på avtalen, og vi kan ikke se at dette er sannsynliggjort slik saken er dokumentert for oss. Se til sammenligning FinKN 2014-442 og FinKN 2014-466.

Vi finner dermed at det foreligger en opplysningssvikt selskapet kan holdes ansvarlig for, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets grundige begrunnelse. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda, som er svært kort, som gir grunnlag for en annen konklusjon.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det er verken for sekretariatet eller nemnda fremlagt dokumentasjon som kan belyse omfanget av de nødvendige utbedringskostnadene. Nemnda har følgelig ikke grunnlag for å ta stilling til utmålingen av prisavslaget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).