

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-346

11.4.2022

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Skadet grunnmur på garasje – defekt stoppekran – risikoopplysninger – innvirkning? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

En enebolig i Sandefjord oppført i 1948 ble solgt "som den er" for kr 3,45 mill., og overtatt av kjøper den 9.8.21. Ved salget ble eldre del av VVS-anlegg og garasjen vurdert til TG 2 med opplysning om oppgraderingsbehov, samt at deler av tak og kledning på garasjen ble vurdert til TG 3. Garasjen var opplyst å være fra 1970. Etter overtakelsen avdekket kjøper defekt stoppekran og skader på garasjens grunnmur. Selger opplyste at skaden på grunnmuren ble påført av en gravemaskin i forbindelse med utgraving av parkeringsplass, men at selger ikke kjente til at stoppekranen var defekt. Selskapet avsto kjøpers krav under henvisning til at opplysningen om sprekk i garasjens grunnmur ikke ville ha virket inn på avtalen, og at forholdene måtte anses påregnelige i lys av alder og risikoopplysninger. Nemndas flertall kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger om skader på garasjen, og ga kjøper medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers estimat på til sammen kr 130 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av defekt stoppekran og sprekk i grunnmur på garasje, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Eneboligen i Sandefjord ble oppført i 1948.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Boligen holder en enkel standard og noen oppgraderinger må påregnes. Boligen har en god planløsning med store og luftige rom.

Takstmann sin konklusjon:

Boligen ellers har i stor grad eldre overflater, innredninger og utstyr og er å anse som et oppussingsobjekt.

I rapporten fremkommer det forhold som kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder;

- TG 2; garasje er noe eldre og slitt. TG 3; Noe råte i kledning. Takpapp bør etterses og limes der den er litt løs.

Parkering

Dobbel garasje og stor gårdsplass med beleggingsstein.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Konklusjon

Frittliggende garasje som antas være fra ca 1970, men behov for vedlikehold.

VVS – TG: 1

Beskrivelse

Vann og avløpsrør ute er ikke undersøkt/vurdert.

Vurdering

VVS anlegg er i stor grad lagt om innvendig og fungerte bra på befaringen.

Deler av VVS anlegg er eldre og utskiftninger må påregnes på sikt på bereder, sluk og noe vannrør samt stoppekran. **TG 2**

VVS anlegg er forøvrig ikke faglig vurdert, kun visuelt.

Bygg B: Garasje

Forenklet vurdering – TG: 2

Beskrivelse

Garasje i trekonstruksjoner på støpt gulv. Saltak med pappshingel. Takrenner er ikke montert. 2 stk vippeporter. Vannrenne i front.

Vurdering

Garasje er noe eldre og slitt.

Noe råte i kledning.

Takpapp bør etterses og limes der den er litt løs. **TG 3**

I egenerklæringsskjemaet krysset selger av "nei" på spørsmål om kjennskap til skjevheter og setningsskader, herunder "riss/sprekker i mur", og på spørsmål om kjennskap til feil ved vann og avløp. Selger opplyste å ha eid boligen siden 2004.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,45 mill., og overtatt av kjøper den 9.8.21.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at stoppekranen utvendig var defekt, og at grunnmuren på garasjen hadde sprekker. Det ble fremlagt nærbilder av forholdene.

Ifølge kjøper opplyste rørleggere om at skifte av stoppekran kunne utgjøre opp til kr 100 000, og ifølge kjøper kunne utbedring av garasjen koste opp til kr 30 000.

Fra selgers forklaring hitsettes:

punkt 1. stoppekran

Dette er en stoppekran for eiendommen, det er litt tilgrodd med gress, så dette må renskes opp, den har ikke vært i bruk på de 16 år jeg har eid eiendommen. Jeg har ikke kjennskap til at denne ikke har fungert.

Punkt 2. grunnmur garasje.

Dette er en skade som var godt synlig på visningsdager. Det er ikke en setningsskade, men skaden som oppstod ved utgraving av parkeringsplass på nedsiden av garasjen. Graver var uheldig og skadet muren med gravmaskinskuff.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå mangler ved eiendommen. Selger hadde ødelagt stoppekranen ved måking av snø, uten å utbedre eller å opplyse om forholdet. Forholdet kunne medføre vannlekkasje, og kjøper ville ikke kjøpt eiendommen dersom de kjente til avviket. Også avvik ved garasjens mur var skjult før salget. Ifølge kjøper kunne utbedringskostnadene totalt utgjøre opp til kr 130 000.

Selskapet anførte at det ikke forelå noen mangler, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Selger hadde ikke kjent til avvik ved stoppekran eller garasjen. Videre ble det gitt risikoopplysninger om stoppekran og garasje ved salget, og kjøper hadde forventning om eldre bygningsdeler med utbedringsbehov. De påberopte forholdene kunne dermed ikke anses upåregnelige. Vedrørende garasjen var forholdet videre godt synlig på visningsdagen, og kunne dermed ikke gjøres gjeldende

som mangel, jf. avhl. § 3-10. En opplysning om sprekk i garasjen ville heller ikke ha virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-7 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at det forelå opplysningssvikt om defekt stoppekran, men la til grunn at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om skade på garasjens grunnmur, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Slik saken var dokumentert fant ikke sekretariatet at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det ikke er grunnlag for mangelsansvar for stoppekranen. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som også er dekkende for nemndas syn. Når det gjelder grunnmuren har nemnda funnet vurderingen tvilsom. Sekretariatet har kommet til at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 andre pkt. er oppfylt med følgende begrunnelse:

Sekretariatet ser riktignok at kjøper hadde forventinger om en 51 år gammel garasje, som var noe eldre og slitt. Selve garasjen ble vurdert til TG 2, mens råteskader i kledning og løs takpapp ble vurdert til TG 3. Dette tilsa at kjøper måtte forvente en garasje med noe utbedrings- og vedlikeholdsbehov.

Likevel er en grunnmur ment å vare lenge, og det var ingen opplysninger som tilsa at garasjen måtte totalrenoveres eller for øvrig ikke tilfredstilte sin funksjon som garasje. En opplysning om en fysisk skade på garasjens grunnmur som ikke hadde blitt utbedret, kunne dermed ha medført en usikkerhet tilknyttet garasjens stabilitet. Om skadene og utbedringskostnadene i ettertid viser seg å være begrenset kan vi i denne saken ikke se at må anses avgjørende, all den tid en skade i grunnmuren skaper en usikkerhet tilknyttet tilstand og skadeomfang.

Det er selskapet som har bevisbyrden for at opplysningssvikten ikke har virket inn på avtalen, noe vi ikke kan se er sannsynliggjort slik saken er dokumentert for oss.

Nemnda har få opplysninger om skaden, herunder faremomentet. Det er heller ikke fremlagt noen konkret utbedringskostnad knyttet til dette, utover kjøpers påstand om *"opp til 30 000 kroner"*.

På den ene siden kunne kjøper ikke forvente noe annet enn en eldre garasje med et ikke helt ubetydelig vedlikeholdsbehov. På den andre siden var det ingenting som tilsa at det forelå feil ved garasjens grunnmur. Nemnda antar at den usikkerheten knyttet til garasjens stabilitet som sekretariatet har vist til impliserer en viss sikkerhetsrisiko. At utbedringskostnaden er lav, får derfor noe mindre betydning. I nemndas praksis er det dessuten lagt til grunn at risikomomenter av den type det her er tale om i alminnelighet er noe kjøper selv må få anledning til å vurdere betydningen av, jf. FinKN 2018-124:

Kjøper har gjort gjeldende at dersom de hadde fått denne informasjonen "ville de hatt en nærmere oppfordring til å foreta nærmere undersøkelser av takets tilstand, og det påreklamerte forholdet ville da ha blitt avdekket". Nemnda mener at dette er en relevant betraktningssmåte, og bemerker at formålet med opplysningsplikten i egenerklæringsskjemaet må antas også å være at kjøper før kontraktsinngåelsen skal ha mulighet til å undersøke risikomomenter knyttet til boligen. Nemnda har funnet avgjørelsen av innvirkningsspørsmålet ganske tvilsom, men er etter en konkret vurdering av de faktiske forhold blitt stående ved at selskapet ikke har sannsynliggjort at kjøpers anførsel på dette punkt ikke kan legges til grunn.

Nemnda har delt seg i spørsmålet om innvirkningsvilkåret er oppfylt.

Flertallet – Jakobsen og Norman – bemerker:

Flertallet har kommet til at innvirkningsvilkåret er oppfylt. Flertallet viser til sekretariatets begrunnelse, som i det alt vesentlige også er dekkende for flertallets syn. Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12, er flertallet enig med sekretariatet i at det ikke er fremlagt dokumentasjon på utbedringskostnader. Flertallet finner likevel at kjøpers anførsel om *"opptil*

30 000 kroner" må anses som en øvre grense, og legger til grunn at selskapet imøtekommer et eventuelt krav opp til dette beløpet. Selv om garasjen i seg selv var gammel, forelå ingen risikoopplysninger om garasjens grunnmur. En grunnmur er forutsatt å vare svært lenge, og flertallet finner derfor at det ikke skal foretas noe fradrag for standardheving for denne utbedringen.

Mindretallet – Sjøvold – bemerk:

Mindretallet har kommet til at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt. Mindretallet viser til at sakens faktum er mangelfullt opplyst, og peker på at dette er et forhold som etter vanlige prinsipper må holdes mot den som mener å ha et krav. I denne saken er den eneste dokumentasjon som er framlagt av skadene på grunnmuren to bilder som viser riss eller sprekker i denne. Skadene framstår nærmest som bagatellmessige, og mindretallet kan ikke se at dette er noe som realistisk sett kan ha innvirket på avtalen mellom partene.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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