

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-841

5.10.2022

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Sprekker i garasjeggulv – selgers opplysningsplikt – avhl. §§ 3-7, 4-12 og 4-14.

En enebolig i Ås kommune fra 1959 med en frittstående garasje fra 1986 ble solgt "som den er" for kr 7 930 000, og overtatt av kjøper den 10.11.21. Ved salget ble det opplyst at garasjen hadde utbedringsbehov ved bl.a. vestvegg og garasjedører. På overtakelsen oppdaget kjøper sprekker i garasjeggulvet, og ifølge fagkyndige måtte garasjens fundamentering utbedres. Kjøper anførte at opplysningsplikten var misligholdt og krevde prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte 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 132 500, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Ås oppført i 1959 med garasje fra 1986.

I prospektet ble det opplyst om følgende:

En stor enebolig med moderniseringsbehov, 3 bad, 2 kjøkken, dobbelgarasje og solrike utearealer.

Garasjen ble gitt TG 2 i boligsalgsrapporten:

Frittstående garasje fra 1986 i trekonstruksjon. Frittstående byggverk - Garasje

- Frittstående byggverk: Garasje. Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og det er relativt høy slitasjegrad som gjør at det anbefales utbedrende tiltak. TG:2

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 1986. Selger svarte "nei" på spørsmål i pkt. 7 om kjennskap til skjevheter, setninger, riss/sprekker, mv. I egenerklæringens felt for tilleggskommentarer, opplyste selger om følgende:

Dårlig vestvegg og dører på garasje.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7 930 000 ved kjøpekontrakt datert 11.6.21, og overtatt av kjøper den 10.11.21. Under overtakelsen oppdaget kjøper sprekk i garasjeggulvet.

I skaderapport fra takstmann E. fremgikk følgende:

Sprekk i garasjeggulv

(...)

Masser under garasjen ser ut som å ha blitt utvasket over tid som kan ha ført til svekket/sprekk i garasjeggulvet. Ved befaring så ser at grunnmuren henger i lufta med en tydelig bøy i grunnmur/fundamentet

til garasjen. Ifølge Forsikringstaker sto det ikke noe beskrivelse om sprekk i garasjegulvet samt at fundamentet henger i lufta som kan ses fra utenfor garasjen.

Kjøper innhentet et pristilbud for utbedring av garasjen på kr 132 500 inkl. mva.:

Oppretting/ stabilisering av garasjeplate.

Utgraving rundt plate. Oppjekking av plate slik at vi får den tilnærmet plant. Masseskifte på side av garasje der masser har sunket. Forskaling for å holde igjen understøp av plate. Kjerneboring av hull i plate slik at vi kan understøpe via hull. Tilbakefylling etter ende støp. Flytparkling av hele garasjeplate etter alle arbeider er avsluttet.

Selskapet har ikke bestridt at selger var kjent med sprekken i garasjegulvet.

Selger ga følgende forklaring i saken:

Som før sagt, har jeg selv aldri tenkt på noen sprekk på garasjegulvet, og hadde jeg visst at det var viktig, hadde jeg selvsagt sagt ifra om det på egenerklæringsskjemaet.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-7. Kjøper har bestridt at det skulle gjøres noe fradrag ved utmålingen av prisavslaget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 132 500, erstatning for advokatbistand på kr 4 000, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 30 dager etter fremsatt påkrav, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2.

Selskapet har i hovedsak anført at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 andre pkt. ikke var oppfylt, og viste til at det ble gitt konkrete risikoopplysninger om garasjen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-7, jf. FinKN 2021-38 og FinKN 2022-346.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet sprekker i garasjegulv tilhørende en bolig oppført i 1959. Garasjen er oppført i 1986. Utbedring av sprekken medfører arbeider på garasjens fundamentering.

Sekretariatet kom til at det var gitt ufullstendige opplysninger ved salget, og at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, da også bestemmelsens innvirkningsvilkår ble funnet å være oppfylt. Fra sekretariatets vurdering siteres:

Etter avhl. § 3-7 første pkt. plikter en boligselger å opplyse om omstendigheter som er relevante for en boligkjøper i forkant av salget. I denne saken har ikke selger bestridt kjennskap til de aktuelle sprekken i garasjegulvet. Sprekker i betong kan etter vårt syn være tegn på svikt og et utbedringsbehov, noe en boligkjøper etter omstendighetene må regne med å bli opplyst om. Det foreligger dermed en opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7 første pkt. Tatt i betraktning selgers kjennskap til sprekken vil også selgers avkryssing i egenerklæringsskjemaets pkt. 7 potensielt utgjøre en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8.

Etter vårt syn må også innvirkningsvilkåret anses oppfylt, jf. avhl. § 3-7 andre pkt. Vi ser riktignok at det var gitt risikoopplysninger om garasjens beskaftenhet, men uten at dette kan være avgjørende for de aktuelle sprekken og garasjens fundamentering. Sprekkene kunne være tegn på større skader og et utbedringsbehov som strakk seg utover det kjøper ble forespeilet knyttet til vestvegg og dører.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i selskapets brev av 10.8.22 som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda bemerker at selv om det var gitt risikoopplysninger om garasjen ved salget, slik som fremhevet av selskapet, så kan ikke nemnda se at dette er tilstrekkelig til at selskapet har sannsynliggjort at opplysningssvikten ikke har virket inn på avtalen. Det vises særlig til utbedringskostnadenes størrelse, samt de bruksmessige

konsekvensene som den mangelfulle fundamenteringen hadde for bruken av garasjen, jf. kjøpers anførsler i brev av 14.3.22. Nemnda har altså kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre kr 132 500. Det må etter nemndas skjønn gjøres et skjønnsmessig fradrag ved utmålingen. Selv om det gjøres en lokal utbedring, medfører utbedringene en standardheving og forlenget levetid av de aktuelle bygningselementene ut fra de opplysningene som var gitt i salgsdokumentene. Nemnda kan ikke se at LB-2008-127734 tilsier et annet resultat sett i lys av opplysningene som var gitt i vår sak om garasjens tilstand, og at byggegrunnens beskaffenhet var ukjent. Nemnda er enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 75 000, jf. avhl. § 4-12.

Videre har kjøper krevd erstattet kr 4 000 i utgifter til egenandel til advokatbistand, jf. avhl. § 4-14. Nemnda legger til grunn at egenandelen ikke refunderes fra boligkjøperforsikringsselskapet og tar erstatningskravet til følge, da vilkårene for å få tilkjent erstatning er oppfylt. Det er også krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).