

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-571

13.7.2023

Protector Forsikring ASA

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

Lekkasje i garasje og redskapsbod – større fuktproblemer enn opplyst? – opplyst om ufaglært arbeid – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Enebolig oppført i 1966, med garasje fra samme år, og uthus/redskapsbod på garasjetaket oppført i 2017, ble solgt "som den er" for kr 3,3 mill., og overtatt av kjøper den 1.12.21. I

salgsdokumentasjonen var det bl.a. opplyst at garasjen tidvis kunne være noe fuktig og hadde malte flater som kondenserte, og at uthuset oppå garasjen var bygget ved egeninnsats. Drenering var opplyst å være av ukjent utførelse, men at den på øvre side var utbedret i ca. 1986 med rør og papp. Ifølge kjøper hadde selger under visningen opplyst at garasjen var helt tett, og at fuktproblemet kun besto i at kondens kunne oppstå fordi garasjen var så tett. Kjøper oppdaget den 19.1.22 en større vannlekkasje fra garasjetaket, hvor vannet trengte inn mellom dekke og betongvegg i bakkant av garasjen. Det ble konstatert at uthuset var flyttet ca. 0,7 m ut fra naboens vegg etter at takstmannen som utarbeidet verditaksten før salget hadde vært på befaring, og at det i glipen som oppsto kom regn og smeltet is/snø som forverret situasjonen ved vanninntrengning i garasjen. Kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger ved salget. Det ble bl.a. vist til at selger måtte ha inngående kunnskap om forhold ved hele eiendommen, inkludert garasjen og uthuset, og at fuktproblemene i garasjen må ha vært langt større enn det selger hadde oppgitt. I alle tilfeller anførte kjøper vesentlig avvik fra det forventbare. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger lojalt hadde informert om sin kjennskap til fukt, og at fuktskader måtte være påregnelig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning kr 182 659, dekning av sakskostnader kr 124 437, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje i garasje og redskapsbod, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Nordland, oppført i 1966.

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

Velholdt enebolig (...)

(...) Garasje ved inngangspartiet.

STANDARD

(...)

Uthus bygget i 2017

I verditaksten ble det bl.a. gitt følgende opplysninger:

Bebyggelsen:

På eiendommen står det en frittliggende enebolig i 2 etasjer samt krypkjeller i tillegg til et uthus som er bygd mot naboens yttervegg og en garasje som er bygd inn i terreng.

Standard: (...)

Uthus bygget i 2017

Bygning, generelt:

Garasje integrert/bygget inn i terreng. Uthus mot nabobygg. Mindre redskapsbod sammenbygd i boligen på den ene siden.

Drenering

Drenering i ukjent utførelse, antatt kulting.

På øvre side er drenering utbedret i ca. 1986 med rør og papp.

Takavrenning er ført vekk fra boligen.

-Krypkjeller fremstår som tidvis noe jordfuktig.

Garasje

Byggeår: 1966

Standard: Garasje integrert i terreng, garasjen er av enkel standard.

Vedlikehold: Garasjen fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Konstruksjoner og innvendige forhold – Garasje

Garasjen er integrert og plass støpt i terreng. Støpte gulv med malt overfalte, vegger i betong i malt utførelse innvendig, flat tak-konstruksjon i betong, noe lav takhøyde innvendig. Fall i gulv.

Garasjeport av typen leddport med elektrisk portåpner.

Innlagt strøm.

Eier opplyser at garasje tidvis kan være noe fuktig.

Uthus

Byggeår: 2017

Standard: Uthus av enkel standard bygget i 2018

Vedlikehold: Bygget er normalt vedlikeholdt.

Konstruksjoner og innvendige forhold – Uthus

Enkelt uthus/redskapsbod bygget på garasjetak, trebjelkelag med gulv av impregnerte trallbord, vegger i enkelt bindingsverk med liggende trekledning i malt utførelse, pult-tak av trebjelker tekket med lakkerte metallplater, takrenner og nedløp i stål. Ytterdør i fabrikk lakkert hvit utførelse med glassfelt og sprosse.

Bakvegg mot nabo er ikke kled og uthus kan flyttes fra naboens yttervegg.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen den 20.3.22, og hadde bodd der i 19 år. Selger svarte på bl.a. følgende spørsmål i egenerklæringen:

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fult eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?

Svar: "Ja. Noe fukt i garasje. Malte flater som kondenserer. Noe fukt også i frittstående Ute bod til Venstre for hus."

3.1 Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år?

Svar: "Nei."

(...)

8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?

Svar: "Nei."

8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade siste 10 år?

Svar: "Ja. Skiftet takrenne på bakside hus i 2020."

8.2. Er arbeidet utført av faglært?

Svar: "Ja. (...) Bod som er bygd på garasjetak i 2017 er. egeninnsats."

8.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglært?

Svar: "Ja. Bod i 2017 egeninnsats."

(...)

9.2. Kjenner du til om elektriske arbeider/elektrisk anlegg i boligen er utført av en godkjent elektroinstallatør?

Svar: "Nei. (...) I bod på garasjetak er det ikke brukt fagarbeidere til strøm."

9.3 Kjenner du til om arbeider er utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglært?

Svar: "Ja. Montert stikk, bryter og Lys i redskapsbod over garasje i 2017. Egeninnsats. "

(...)

12. Kjenner du til om det er foretatt endringer i boligen som avviker fra de opprinnelige plantegningene, f.eks. innredet kjenner, loft, bod, tilbygg/påbygg e.l.?

Svar: "Ja. Bod på garasjetak."

12.1. Er dette godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: "Nei. For lite areal for att det var behov for søknad."

Kjøper har opplyst at de besiktiget garasjen på begge visningene de var på. Den første visningen var i oktober 2021. På den andre visningen noen dager senere hadde selger vært til stede, som ifølge kjøper opplyste at garasjen var helt tett, og at fuktproblemet kun besto i at kondens kunne oppstå fordi garasjen var så tett. Selger nevnte ikke lekkasje.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.10.21, og overtatt av kjøper den 1.12.21.

Kjøper oppdaget den 19.1.22 en større vannlekkasje fra garasjetaket. Vannet trengte seg inn mellom dekke og betongveggen i bakkant av garasjen. Ifølge kjøper hadde det ikke vært synlige tegn til fukt i garasjen før den store vannlekkasjen ble oppdaget. Kjøper har fremlagt en video av denne vannlekkasjen. Kjøper reklamerte overfor foretaket den 9.2.22.

Takstfirma S. besiktiget eiendommen den 27.2.22, og fra reklamasjonsrapporten datert 6.4.22 hitsettes:

Skadens historikk:

(...)

I perioden 19.01.22 - 23.01.22 var det mildvær, og da oppdaget skadelidte problemene første gang. Problemene er at når det er mildvær og snøsmelting så renner det vann innvendig fra taket i garasjen i bakkant (mot sør).

På befæringsdatoen 27.02.22 er/var det mildvær, og på nytt renner/rant det vann fra taket. Oppdragsgiver / kjøper opplyser at det var verre i perioden 19.01.22 - 23.01.22. Garasjen er uisolert. Gulvet av betong har relativt kraftig helling i retning mot nordvest (garasjeporten). Når "flomvannet" fryser blir det is på gulvet, og garasjen blir ubrukelig. Vannet renner i tillegg ned på hyller og benk som blir fuktskadet, og hyller og benk kan naturligvis ikke benyttes slik situasjonen er.

Spesiell situasjon:

Det er oppdaget at redskapsboden er flyttet på omtrent 0,7 m etter at takstmannen som utarbeidet verditaksten før salget (M.P., befæringsdato 02.09.21). Redskapsboden stod før inntil naboens yttervegg mot

øst, mens nå er det en åpning på omtrent 0,7 m. mellom naboens yttervegg og redskapsboden. I taksten til P. er det skrevet, sitat: "Bakvegg mot nabo er ikke kled og uthus kan flyttes fra naboens yttervegg". Det er ukjent hvorfor denne tekst fremkommer i P.s rapport.

Undertegneds kommentar:

Tidligere eier har flyttet redskapsboden. Dette har hatt en negativ konsekvens med hensyn til lekkasjesituasjonen. Begrunnelse: Glipen/åpningen mellom naboens yttervegg og veggen til redskapsboden som nå eksisterer er på omtrent 0,7 m. Dette medfører at det kommer nedbør og snøansamlinger i glipen/åpningen. Regn og smeltet is og snø vil da tilføres skadeområdet, og derav er situasjonen forverret.
(...)

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Skadeårsak: Vanninntregning i garasje.

Bakenforliggende skadeårsak: Utvendig fuktsikring garasje mangler og eller fungerer ikke som tiltenkt.

Generelt:

Det er etablert en redskapsbod på garasjens takkonstruksjon. Garasjens bakvegg mot sørøst og redskapsbodens bakvegg mot sørøst står ovenfor hverandre. Situasjonen medfører at inspeksjon for å avdekke lekkasjestedet blir vanskelig/umulig uten konstruksjonsmessige inngrep.

Merknad: Det er vesentlige avvik mellom kommunens karttjenester (situasjonskart) og reelle bygningsplasseringer for garasjen og redskapsboden. Situasjonskart fra kommunens karttjenester er vedlagt.

Det renner vann fra garasjens tak innvendig.

(...)

Skadeomfang

Utbedring av garasjens utvendige fuktsikring er nødvendig.

Bilder tatt på besiktigelsen viser at eksisterende drenering ikke fungerer. Det er vann helt opp til toppen av betongmur som antas å være eller ha sammenheng med garasjens grunnmur mot sørøst. Vannet renner over betongmuren og videre ned på garasjetaket. Det eksisterer ikke takteking på garasjetaket.

Min konklusjon er at for å sikre at garasjen blir tørr er det nødvendig med utbedring av to forhold:

- 1) Betongmuren må dreneres og fuktsikres utvendig. Det forutsettes at det eksisterer drens fra tidligere hvor ny drensledning kan kobles til.
- 2) Garasjetaket må tekkes.

Takstfirma S. estimerte utbedringskostnadene til totalt kr 311 801 inkl. mva. Kjøper betalte kr 14 133 for rapporten.

Ifølge kjøper ble redskapsboden flyttet av selger etter at verditaksten var gjennomført.

Kjøper har opplyst at de sommeren 2022 startet arbeidet med å grave opp masser bak garasjens endevegg for hånd. Da kjøper i den forbindelse avdekket en betongmur som ble antatt å ha sammenheng med garasjens grunnmur, kontaktet kjøper takstfirma S. igjen for en ny besiktigelse. Fra revidert reklamasjonsrapport datert 26.9.22 hitsettes:

Ny tekst tillagt rapport 26.09.22 vedrørende betongmur sør for garasjen:

I forbindelse med oppgraving for hånd ved garasjens sørside utført av kjøper er det avdekket at betongmuren som det var antatt at utgjorde eller hadde sammenheng med garasjens grunnmur er en frittstående betongmur med høyde 0,85 m og lengde 4,05 m. Basert på hva som er avdekket er det altså ikke fysisk sammenheng mellom grunnmuren til garasjen og den nevnte betongmuren. Situasjonen medfører utfordringer med hensyn til sikkerhet når garasjens utvendige fuktsikring og drenering skal utbedres. Undertegnede har vurdert/diskutert saken med kollega [takstfirma B.], og det konkluderes med følgende:

- Betongmurens innfesting mot vest fremstår uten sprekker og riss mot naboens grunnmur. Dette indikerer at forankring mot vest er tilfredsstillende.
- Da deler av betongmuren ikke er avdekket eksisterer det fortsatt en del usikkerhetsmomenter relatert til

hvordan en kan/må forholde seg til betongmuren. Betongmuren og dens såle er ikke avdekket mot øst, og dette er nødvendig for å kunne konkludere eksakt. Dersom betongmurens opplagring/forankring mot øst er forsvarlig, antas det at arbeider med utvendig fuksikring og drenering av garasjens grunnmur kan utføres uten risiko for at betongmuren skal falle/kollapse.

- Når muren er avdekket anbefales det at den utsettes for fysisk belastning, som en kontroll av dens styrke og beskaffenhet.

(...)

Konklusjon pr. 26.09.22:

- Betongmuren må avdekkes fullstendig før en kan konkludere endelig.
- Basert på observasjoner og funn pr. 25.08.22 antas det at betongmuren kan vedvare og gjenbrukes. Betongmuren medfører økt skadeomfang da dens eksistens, størrelse, plassering og beskaffenhet medfører ekstraarbeider relatert til oppgaven med å få utbedret/etablert utvendig fuksikring og drenering ved garasjens sørside. Ekstraarbeidene omfatter:
 - Ekstra graving på skånsom måte. Avdekking.
 - Etablering av, og suksessive tilpasninger med avstempling av betongmuren som ekstra sikkerhetstiltak.
 - Lagvis komprimering av masser ved tilbakeføring av masser for å hindre senskader/setninger i ettertid.

(...)

Ny tekst tillagt rapport 26.09.22 vedrørende økt skadeomfang innvendig i garasje:

Takstmann har avholdt befaringsplass på plassen 03.06.22 etter forespørsel fra oppdragsgiver/kjøper. Det meldes om omfattende omfang av kalk- og saltutslag på malt betongvegg mot vest innvendig i garasjen. Takstmann utførte fuksøk med fuktindikator, instrument Protimeter MMS2. Det er bildedokumentert maksimalt utslag på fukt i aktuelt område. Følgende ekstra skadeutbedringstiltak er nødvendig:

- Økt omfang avfukting/tørking. Dobling av opprinnelige kostnader/omfang for tørking.
- Demontering og remontering av veggmontert utstyr så som hyller og lignende
- Sliping av malt betongvegg og oppmaling av betongveggen – 23,8 m²

Takstfirma S. økte etter dette utbedringskostnadene til kr 380 458 inkl. mva. Kjøper betalte kr 6 390 for rapporten.

I e-post fra takstfirma B. datert 30.8.22 fremgikk bl.a. følgende:

Min vurdering

1. Ved vurdering av bilder kan jeg ikke registrere sprek/riss i mur eller mellom mur og naboens grunnmur. Dette er normalt en god indikasjon for at armering i mur og forankring av mur til naboens grunnmur er tilfredstillende.
2. Videre avdekking av forstøtningsmurens såle og avslutning mot bolig, vil være avgjørende for eventuelle påkrevde tiltak.
3. Dersom forstøtningsmur har forsvarlig opplagring og forankring mot bolig, vil jeg anta at videre arbeid med drenering ikke medfører risiko for at mur skal falle/kollapse.

Ifølge foretaket hadde selger ikke ytterligere kjennskap til forholdene utover de opplysninger som ble gitt om fukt og kondens i salgsdokumentene.

Kjøper opplyste at de etter å ha revet platene på bakveggen i garasjen og isoporen som var limt fast i taket, avdekket et stort hull gjennom garasjetaket. Kjøper mente at selger måtte kjenne til dette hullet.

Kjøper har fremlagt enda en revidert rapport fra takstfirma S., hvor nødvendige utbedringskostnader ble endret til kr 182 659 inkl. mva. Det fremgikk av rapporten at det var forhold som måtte utbedres for å sikre at garasjen ble tørr: betongmuren/garasjens sørstvegg som måtte dreneres og fuksikres utvendig, og hullet i garasjetaket måtte tettes. Videre fremgikk det at tidligere konklusjon om at redskapsboden måtte rives og gjenoppbygges utgikk, og at som en erstatning for å rive og oppføre ny redskapsbod, måtte terrassedekket i redskapsbod rives og

legges på nytt.

Foretaket har opplyst at selger ikke hadde kjennskap til forholdene utover det som allerede var formidlet tidligere. Ifølge foretaket hadde selger bestridd at det var selger som laget hullet. Selger antok at det var snakk om original lufting fra byggeår. Som dokumentasjon ble det fremlagt et bilde fra 1969.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet uriktige opplysninger. Fuktproblemene i garasjen måtte ha vært langt større enn det selger hadde opplyst om, og problemet må ha vært til stede over lengre tid. Kjøper har bl.a. vist til at selger bygget uthuset ved egeninnsats, og dermed måtte hatt inngående kunnskap om bygningen. De muntlige opplysningene om garasjen som selger ga under visningen ga et rimelig klart inntrykk av at det ikke var problemer vedrørende vannlekkasjer. I alle tilfeller foreligger det et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14 på kr 182 659, dekning av utgifter til takst og advokatbistand på totalt kr 124 437, og forsinkelsesrenter.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til at det ikke var noen holdepunkter i saken for at selger hadde hatt kjennskap til lekkasjer i garasjen, og at det heller ikke var dokumentert at selger under visningen hadde uttalt til kjøper at garasjen var helt tett og at fuktproblemet kun besto av kondens. Videre ble det bl.a. vist til at utbedring av fuktskader i garasjen måtte ha vært påregnelig for kjøper, og at det måtte legges til grunn at taktekingen over garasjen var fra byggeåret.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og vist til følgende i sin begrunnelse:

Av verditaksten fremgikk det at garasjen er av "enkel standard", og at "Eier opplyser at garasje tidvis kan være noe fuktig". I egenerklæringen var det på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært problemer med "drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker" i bl.a. garasje, opplyst om "Noe fukt i garasje. Malte flater som kondenserer", og det var krysset av for "nei" på spørsmål om kjennskap til "utettheter" på bl.a. garasje.

Kjøper har gjort gjeldende at selger under visningen hadde gitt muntlig opplysning om at garasjen var helt tett og at fuktproblematikken kun knyttet seg til kondens. Sekretariatet forstår det slik at foretaket har bestridd kjøpers påstand. Vi vil bemerke at uten nærmere dokumentasjoner for kjøpers anførsel, kan vi vanskelig vurdere hva som evt. ble formidlet muntlig av selger under visningen, jf. bl.a. FinKN 2021-298 og FinKN 2019-908.

I overkant av en måned etter overtakelsen oppdaget kjøper at det ved mildvær rant vann innvendig fra taket i garasjen, i bakkant mot sør. Bakenforliggende skadeårsak er dokumentert til manglende utvendig fuktsikring av garasjen, og/eller at fuktsikringen ikke fungerer som tiltenkt.

Garasjetaket mangler takteking, platene på den utførede bakveggen i garasjen er fuktskadet og må skiftes, isoporisolasjonen i innvendig tak er gjennomvåt og må utskiftes, samt at hyllene og benkeplaten er fuktskadet og må skiftes, jf. reklamasjonsrapport fra takstfirma S.

Det kan etter vårt syn fremstå som noe påfallende at selger ikke har vært kjent med forholdet, all den tid kjøper avdekket stor lekkasje kun i overkant av en måned etter overtakelsen. Dette alene er imidlertid ikke nok for å legge til grunn at selger måtte kjenne til forholdet, se til sml. FinKN 2021-740. Det vises til at ved selgers takstmanns befarings, var redskapsboden som var bygd oppå garasjetaket, plassert helt inntil naboens

yttervegg, mens den ved kjøpers takstmanns befaring var flyttet 0,7 m bort fra naboens yttervegg, jf. verditaksten og reklamasjonsrapporten fra takstfirma S. Det er slik vi forstår ikke omtvistet at det var selger som flyttet boden etter at verditaksten var utarbeidet. I reklamasjonsrapporten fremgår det at flyttingen av boden har hatt en negativ konsekvens med hensyn til lekkasjesituasjonen, da det kommer nedbør og snøansamlinger i glipen/åpningen mot naboens vegg, slik at regn, smeltet is og snø tilføres skadeområdet, og situasjonen dermed er forverret.

Vi forstår foretakets forklaring slik at selger har bestridd kjennskap til lekkasjeproblemet. Det er ikke oppgitt et konkret tidspunkt for når redskapsboden faktisk ble flyttet. Verditaksten er datert 2.9.21, så flyttingen må ha skjedd en gang mellom dette tidspunkt og salget.

Kjøpekontrakten ble signert 19.10.21. Selv om det er dokumentert at den bakenforliggende skadeårsaken er manglende og/eller ikke fungerende utvendig fuksikring av garasjen, taler likevel det dokumenterte for at flyttingen av redskapsboden har forårsaket en forverring, ved at det oppstår en lekkasjesituasjon i forbindelse med regn og is-/snøsmelting. Dette kan tale for at selger ikke var kjent med lekkasjeproblemet på salgstidspunktet.

Vi vil imidlertid bemerke at dersom selger kjente til lekkasjeproblemet, skulle dette vært opplyst om ved salget. Slik saken er opplyst, fremstår det imidlertid som uklart for oss hvorvidt selger faktisk kjente til problemet.

Med denne bakgrunn har vi ikke funnet tilstrekkelig klare bevismessige holdepunkter for at selger var kjent med lekkasjeproblemet på salgstidspunktet. Vi kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at selger måtte kjenne til dette, jf. avhl. § 3-7.

Vi har heller ikke funnet at det er gitt en uriktig opplysning om fuktforholdet i garasjen, jf. avhl. § 3-8. Etter vårt syn er det hverken dokumentert eller på annen måte sannsynliggjort at lekkasjeproblemet oppsto i selgers eiertid, eller at selger var kjent med et langt større fuktproblem enn det som var opplyst. Vi har heller ikke funnet holdepunkter i saken for at selgers egeninnsats ved oppføringen av redskapsboden i seg selv skulle tilsi at selger hadde inngående kunnskap om forhold ved garasjen.

Sekretariatet har videre kommet til at det heller ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Om dette er det vist til følgende:

I denne saken utgjør de nødvendige kostnadene til utbedring av garasje og redskapsbod totalt kr 380 457, over 11,52 % av boligens kjøpesum, og det kvantitative vesentlighetskravet er dermed oppfylt. Spørsmålet vil dermed være om kvalitative momenter likevel medfører at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventning til boligens stand.

Sentralt i den kvalitative vurderingen er hvor påregnelig et skadeforløp og omfang objektivt sett må ha fremstått ved kjøpet, jf. FinKN 2017-299.

Innledningsvis vil vi bemerke at det kun ble utarbeidet en verditakst i forbindelse med salget, og at det i taksten ble presisert at den kun innebar en enkel visuell inspeksjon uten inngrep i byggverket, og ikke måtte forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. På denne bakgrunn kunne det ikke utelukkes at større skjulte skader kunne avdekkes ved nærmere undersøkelser, se til sammenligning FinKN 2021-213 med videre henvisning.

Både boligen og den aktuelle garasjen var opplyst oppført i 1966, og var dermed 55 år gamle på avtaletidspunktet. Alderen i seg selv tilsier at det var påregnelig med vedlikehold og/eller utbedringer av garasjen. Dette underbygges av verditakstens opplysninger om at garasjen var av "enkel standard" og at "Eier opplyser at garasje tidvis kan være noe fuktig", samt av egenerklæringens opplysning om at det var "Noe Fukt i garasje. Malte flater som kondenserer".

Som det kommer frem av drøftelsen ovenfor, kan sekretariatet vanskelig vurdere hva som evt. ble formidlet muntlig av selger under visningen om garasjens tetthet, og at fuktproblematikken kun knyttet seg til kondens.

Selv om risikoopplysningene i salgsdokumentasjonen var moderate og det var opplyst at garasjen fremsto som "normalt godt vedlikeholdt", samt at selger ikke kjente til "utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje", lå det etter vårt syn likevel ikke helt utenfor det forventbare at det kunne bli behov for vedlikehold og utbedringer av garasjen innen en ikke altfor fjern fremtid. Ved vurderingen er det også lagt vekt på at garasjens tekniske verdi i verditaksten var beregnet til kr 164 000, etter et fradrag på kr 100 000 for "alder,

utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider."

Det var i salgsdokumentasjonen ikke opplyst om når garasjens takteking er fra. Vi bemerker at i tilfeller hvor bygningsdelens alder ikke er oppgitt, fremgår det av retts- og nemndspraksis at bygningsdelen skal anses å være fra boligens oppføringsår, se LG-2006-75433 og FinKN 2020-821, FinKN 2018-354, m.fl. Kjøper måtte dermed forvente at garasjens takteking var fra byggeår, det vil si 55 år gammel. Alderen tilsier at det ikke var upåregnelig med vedlikehold eller utbedringer av taktekingen.

Det er imidlertid dokumentert at det ikke eksisterer takteking på garasjetaket. Det kan stilles spørsmål ved om dette lå utenfor det påregnelige. I verditaksten var det opplyst at garasjen har "flat tak-konstruksjon i betong". Det var ingen opplysninger i salgsdokumentasjonen ellers om at garasjen var taktekket. Kjøper hadde følgelig ingen grunn til å forvente dette. I mangel av andre opplysninger måtte i alle tilfeller en evt. takteking antas å være fra byggeår. Det samlede opplysningsbildet taler etter vårt syn for at det ikke var upåregnelig at det kunne oppstå lekkasje fra taket.

Når det gjelder drenering, var denne i verditaksten opplyst å være av "ukjent utførelse, antatt kulting", og det var opplyst at dreneringen på "øvre side" var utbedret i ca. 1986 med rør og papp.

Det er uklart for sekretariatet om dette gjelder dreneringen kun rundt boligen eller rundt både boligen og garasjen. I mangel av andre holdepunkter måtte kjøper dermed forvente at dreneringen rundt garasjen enten var fra byggeår og dermed 55 år gammel, evt. at dreneringen på øvre side av garasjen var fra 1986, slik at deler av dreneringen var 35 år gammel.

Vi vil i den forbindelse vise til FinKN 2017-300 med videre henvisninger, hvor dreneringen var 35 år gammel, og nemnda bl.a. uttalte følgende:

"Nemnda tar utgangspunkt i FinKN-2015-41 hvor nemnda ga uttrykk for en oppfatning om at svakheter ved drenering er noe man kan regne med når man kjøper en 43 år gammel bolig, og innebærer ikke at boligen er vesentlig dårligere enn kjøper har grunn til å kunne regne med."

Selv om det i nærværende sak er dokumentert at eksisterende drenering rundt garasjens betongmur ikke fungerer, taler etter vårt syn dreneringens forventede alder for at dette ikke utgjør et vesentlig avvik fra det forventbare.

Etter en samlet vurdering har vi kommet til at det ikke foreligger et utvilsomt misforhold mellom garasjens eller dreneringens stand, og det kjøper kunne regne med. Ved vurderingen er det særlig lagt vekt på garasjens alder, opplysningene i salgsdokumentasjonen om fukt og kondens i garasjen, at alder på drenering rundt garasjen var uklar og mest sannsynlig fra byggeår, samt at det ikke var gitt opplysning om hvorvidt garasjen hadde takteking. Sett i lys av dette utgjør lekkasjeproblemet etter vårt syn ikke et vesentlig avvik ved garasjen.

Hva gjelder redskapsboden på garasjetaket, var denne oppført i 2017, og var fire år gammel på avtaletidspunktet. I verditaksten fremgikk det at boden var av "enkel standard" og "normalt vedlikeholdt", samt at "Bakvegg mot nabo er ikke kled og uthus kan flyttes fra naboens yttervegg."

I egenerklæringen var det opplyst om "Noe fukt også i frittstående Ute bod til Venstre for hus", samt at boden var bygd ved "egeninnsats", og at strømmen ikke var lagt opp av fagarbeidere.

Det er uklart for sekretariatet hvilken formell kompetanse eller hvilke kvalifikasjoner selger hadde. I mangel av holdepunkter for noe annet, er det etter vårt syn sannsynlig at selger ikke hadde formell kompetanse.

Det er i nemndspraksis lagt til grunn at kjøper, i de tilfeller hvor det er opplyst om arbeider utført av ufaglærte eller ved egeninnsats, må anses for å ha akseptert risikoen for feil og ufagmessige løsninger, jf. bl.a. FinKN 2019-774, FinKN 2019-737, FinKN 2019-453 og FinKN 2020-643.

Det er dokumentert at redskapsboden er amatørmessig oppført hva gjelder bærende konstruksjoner, og at den har vesentlige avvik sett i forhold til normalt god håndverksmessig utførelse. Til tross for at boden kun var fire år gammel, taler opplysningen om egeninnsats og øvrige risikoopplysninger etter vårt syn likevel for at det ikke var upåregnelig at det kunne bli behov for utbedringer av boden.

Vi har etter dette kommet til at redskapsboden ikke avviker vesentlig fra hva kjøper hadde grunn til å forvente.

I etterkant av sekretariatets vurdering har kjøper inngitt ytterligere brev med dokumentasjon, jf. brev av hhv. 26.5.23, 30.5.23 og 13.6.23. Det er opplyst at det er avdekket nye forhold, og det er

bl.a. anført at selger må ha kjent til et hull som er borret i garasjetaket. Foretaket har tatt til motmæle i brev av 12.6.23 og 16.6.23.

Sekretariatet har i brev av 15.6.23 opplyst at det er foretatt en ny gjennomgang av saken, men at opprinnelig vurdering av at det ikke er grunnlag for mangel opprettholdes.

Nemnda slutter seg til sekretariatets konklusjon om at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og tiltrer den begrunnelse som er gitt.

Når det gjelder spørsmålet om mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, har nemnda funnet saken noe mer krevende. Det ble klart nok gitt flere risikoopplysninger om fukt for både garasjen og boden fra selgers side, men særlig problemstillingen rundt hullet i garasjetaket fremstår for nemnda som noe uavklart. Det er også et spørsmål om selger kjente til mer omfattende fuktproblematikk enn det som faktisk ble kommunisert. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og dette innebærer at det som hovedregel må foreligge klare bevismessige holdepunkter for tilbakeholdte opplysninger fra selgers side før det kan sies å foreligge en mangel etter avhl. § 3-7. Samlet sett finner nemnda at det per i dag ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon for opplysningssvikt fra selgers side. Det foreligger derfor heller ikke en mangel på dette grunnlaget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).