

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-606

29.8.2023

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Ny avhendingslov – oversvømmelse på gressplen – opplyst om "stående vann" og behov for terrengdrenering – TG 2 – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig oppført i 1984 ble solgt for kr 6,025 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.6.22. Boligen ble markedsført med "*stort plenareal og tomt på hele 2783 kvm*". I tilstandsrapporten ble terrengforhold gitt "svak" TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak). Takstmannen skrev at det var påvist områder på eiendommen med stående vann, at gressplenene ikke ble drenert tilstrekkelig, og at det måtte foretas terrengdrenering på eiendommen. Tre dager etter overtakelsen oppdaget kjøper at plenen var oversvømt og mett med vann. Et firma mente at store deler av hagen var ubrukelig, og konkluderte med at det måtte foretas masseutskiftning og etableres overvannskum. Kjøper anførte at eiendommen avvek fra forventbar stand, og at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket har bestridt at opplysningene som ble gitt var mangelfulle, og viste til opplysningene om at terrenget måtte dreneres. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 312 500.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av overvann og manglende terrengdrenering, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Vestlandet oppført i 1984.

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

Flott enebolig som ble påbygget og pusset opp i 2013. Nydelig utsikt, stort plenareal og tomt på hele 2783 kvm. Garasje.

(...)

BYGGEMÅTE

(...) Følgende punkter i tilstandsrapporten har fått TG: 2 avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (...)

Terrengforhold

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann. Stående vann på gressplen, dreneres ikke tilstrekkelig.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen (...)

(...)

TOMTEBESKRIVELSE

Stor tomt som er pent opparbeidet med stor og flat plen, fine murer, mye terrasseplass og stor asfaltert parkeringsplass. Skrånende terreng mot øst består av naturtomt.

I tilstandsrapporten datert 18.5.22 sto det at takstmannen bl.a. hadde hentet opplysninger fra eier og fra en tilstandsrapport den samme takstmannen hadde utarbeidet tidligere på året. Fra tilstandsrapporten hitsettes:

TERRENGFORHOLD TG 2 (LYS)

Skrånende terreng mot eiendommen i bakkant av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann. Stående vann på gressplen, dreneres ikke tilstrekkelig.

Tiltak

- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2022, og at selger hadde bodd i boligen i 2 måneder.

Boligen ble solgt for kr 6,025 mill. ved kjøpekontrakt signert 14./15.6.22, og overtatt av kjøper den 1.8.22.

Kjøper har forklart at de opplevde at plenen var oversvømt den 3.8.22, og at plenen var mettet med vann. Det å gå på plenen var ifølge kjøper som å gå i en myr. Bilder og videoer av forholdet ble lagt frem. Kjøper reklamerte overfor foretaket den 8.8.22.

Kjøper har lagt frem et notat med prisestimat fra firma K.:

Jeg legger merke til at store deler av hagen er totalt ubrukelig slik den er i dag. Det er store mengder vann som samler seg i hagen.

Tenker den beste løsningen for å få en anvendelig hage blir å masse utskifte den. Da blir det å fjerne jord, og transportere den vekk med lastebil, eventuelt grabbe bil på grunn av dårlig tilkomst. Kjører inn stein, og pukk, lager drens grøft med rør, og setter den inn på en overvanns kumme lenger ned på tomten. Legger et lag med jord på toppen. Da vil en få en hage uten overvann, og kan brukes som normalt.

For arbeidet inkludert vekk kjøring av masser, tippavgift, og nye masser inn, sålda jord på toppen. Transport av maskiner og utstyr.

Prisestimat 250 000 kr eks mva 312 500 kr inkl mva

Kjøper har forklart at det var nødvendig å utføre strakstiltak i form av bortledning av vann gjennom rør, og at disse arbeidene kostet kr 7 000. Kjøper viste også til at nedbørsstatistikk for området tydet på at det ikke hadde regnet spesielt mye i starten av august måned, sammenlignet med tomånedersperioden da selger bodde i boligen, men at det hadde vært en tørr periode da kjøper var på visning.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Hva gjelder avhl. § 3-7 har selskapet vært i kontakt med selger som opplyser at de ikke er kjent med forholdet det reklameres for. De er ikke kjent med stående vann inntil grunnmur da de ikke opplevde dette i de to månedene de bodde i huset. Selgeren opplyser at de er kjent med det som står i tilstandsrapporten.

(...)

Selger uttaler i kommentar til reklamasjon at de bodde i huset kun i to måneder og presiserer at *"vi bodde i huset svært kort tid, vi benyttet hagen minimalt, da all vår tid gikk til logistikk og planlegging av returen*

tilbake til Nord-Norge."

Selgeren uttaler videre at de ikke er kjent med forholdet utover det som fremkommer av salgsoppgaven. Det vil si selgeren er kjent med tilstanden som beskrevet i tilstandsrapporten. Selgeren derimot ikke er kjent med forholdet det reklameres over herunder kjøpers beskrivelse blant annet at *plen* er ubrukelig, er som et basseng, en større oversvømmelse av plen, drenering var i en kritisk tilstand, en plen med en elv gjennom. Ved nedbør renner det betydelige mengder vann mot huset og generelt på plen. Selgerens manglende kjennskap underbygges av klagerens beskrivelse av plen ovenfor som tørr og fint på visningstidspunkt.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Det ble vist til at det ikke ble opplyst om et umiddelbart utbedringsbehov ("lys" TG 2). Det var ikke rimelig å anta at situasjonen var så kritisk, eller at utbedringsbehovet var så stort. Selger måtte ha kjent til at problemet ble underkommunisert, og skulle ha korrigert opplysningene i tilstandsrapporten. Problemet var såpass merkbart at det ble oppdaget kun tre dager etter overtakelsen.

Kjøper har krevd prisavslag for utbedringskostnadene på kr 312 500, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Forsikringsforetaket har anført at boligen var i opplyst stand, jf. avhl. § 3-10, og at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Foretaket viste til at det ble opplyst om behov for terrengdrenering, og at det burde gjøres nærmere undersøkelser. Selger var ikke kjent med annet enn det som fremgikk av tilstandsrapporten. Selger hadde bodd i huset i svært kort tid, og bruken av hagen hadde vært minimal.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom under noe tvil til at det ikke forelå et avvik fra forventbar stand, jf. avhl. § 3-2 første ledd, og la vekt på opplysningene som ble gitt ved salget. Sekretariatet fant heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet "stående vann på gressplen"/at plen ikke blir drenert ordentlig.

Nemnda ser først på om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Etter bestemmelsen har eiendommen en mangel dersom den ikke er i samsvar med det kjøperen kunne forvente ut fra blant annet eiendommens type, alder og synlige tilstand. Bestemmelsen gir uttrykk for det abstrakte mangelsbegrepet, som gir utgangspunkt for en konkret helhetsvurdering av om boligen avviker fra hva kjøper berettiget kunne forvente.

Sekretariatet fremholdt følgende om avhl. § 3-2 første ledd:

Sekretariatet viser til at boligen ble markedsført med stort plenareal og stor og pent opparbeidet tomt. I tilstandsrapporten ble det opplyst at det var skrånende terreng mot eiendommen i bakkant av boligen, og at det var påvist områder på eiendommen med stående vann. Det sto at stående vann på gressplen ikke ble drenert skikkelig, og at det måtte foretas terrengdrenering på eiendommen. Takstmannen anbefalte ytterligere undersøkelser, og ga terrengforholdene TG 2 (lys), "avvik som ikke krever umiddelbare tiltak".

Tilstandsrapporten var datert 18.05.22, og ble utarbeidet av den samme takstmannen som omtrent fire måneder tidligere hadde utarbeidet tilstandsrapporten ved salget til selger. Opplysningene under punktet "terrengforhold" var de samme som de som ble gitt ved salget til selger.

Tre dager etter overtakelse – den 03.08.22 – oppdaget kjøper at plen var oversvømt og mettet med vann. Kjøper har forklart at det å gå på plen opplevdes som å gå i myr. Det er lagt frem bilder og videoer av forholdene, og videoene gir etter sekretariatets syn et nokså spesielt inntrykk. Etter utført befaring har firma K. uttalt at store mengder vann samler seg i hagen, og at store deler av hagen var totalt ubrukelig slik den var ved befaringen. Firmaet anbefalte masseutskiftning, samt etablering av drenggrøft med rør og OV-kum lengre ned på tomten. Arbeidene ble priset til kr 312 500 inkl. mva.

Sekretariatet oppfatter det som noe spesielt at større vannmengder samler seg under plenen, slik tilfellet er i denne saken. Det er for så vidt stående vann, slik det ble opplyst om ved salget, men kanskje ikke stående vann i den formen som det er mest nærliggende å forvente. Vi finner ikke å utelukke at det kunne hatt en viss betydning for takstmannens vurdering, dersom takstmannen faktisk hadde sett at vann samlet seg opp under plenen i slikt omfang som det som er avdekket.

Når det er sagt ble eiendommen kjøpt med visshet om at terrenget måtte dreneres. Begrepet "terrengdrenering" kan etter hva vi forstår omfatte en rekke mulige tiltak – alt fra enkle tiltak som å prikke hull i plenen slik at vann siger ned i bakken, og til mer omfattende arbeider som typisk krever fagkyndig kompetanse, som for eksempel masseutskiftning og etablering av drenerør og OV-kummer. Slik vi ser det, måtte kjøper ta høyde for at omfattende tiltak kunne være nødvendige. Risikoen for at det kunne være nødvendig å gjøre større tiltak, må til en viss grad anses akseptert ved at det ikke ble foretatt nærmere undersøkelser forut for avtaleinngåelsen, for eksempel i form av et spørsmål til takstmannen.

Sekretariatet er i utgangspunktet enige i at det generelt vil virke forventningsskapende når en takstmann kategoriserer et forhold som et "avvik som ikke krever umiddelbare tiltak", og ikke som et avvik som kan kreve, eller som krever tiltak. På den annen side var den mangelfulle dreneringen av terrenget et kjent og eksisterende problem som måtte utbedres. Stående vann er ikke ønskelig, og ut ifra de samlede opplysningene som ble gitt, kan det stilles spørsmål ved hvor stor vekt det var rimelig å tillegge den valgte tilstandsgraden.

På denne bakgrunn kom sekretariatet – under noe tvil – til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2 første ledd. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda vil særlig vise til at det ved salget – både i prospektet og i tilstandsrapporten – var opplyst om at det var påvist områder med stående vann på gressplen. Ytterligere undersøkelser ble anbefalt. Terrengforholdene var i tilstandsrapporten gitt tilstandsgrad 2, og det var både i prospektet og i tilstandsrapporten fremholdt at det "*må foretas terrengdrenering på eiendommen*". Det var følgelig gitt risikopplysninger om forholdene og det var angitt de relevante utbedringsarbeidene, og det er denne risikoen som manifesterte seg kort tid etter overtakelse av boligen. Kjøper har fremholdt at det hadde vært mer korrekt å gi terrengforholdene tilstandsgrad 3 sett i lys av hvordan terrenget fremsto kort tid etter kjøpers overtakelse av boligen. Nemnda har til en viss grad forståelse for kjøpers anførsel på dette punktet, men har likevel ikke funnet å kunne legge avgjørende vekt på dette i mangelsvurderingen. Takstmannens fastsettelse av tilstandsgrad på terrengforholdene beror på en konkret og skjønnsmessig takstmannsfaglig vurdering av forholdene slik de fremsto for takstmannen på befaringstidspunktet. Nemnda – som ikke besitter takstmannsfaglig kunnskap, og som må vurdere saken basert på en gjennomgang av sakens dokumenter – kan vanskelig se at den har grunnlag for å overprøve takstmannens fastsettelse av tilstandsgrad i dette tilfellet.

Nemnda har følgelig kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2 første ledd.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Slik saken er forelagt nemnda, er det ikke konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til noe ytterligere ved terrengforholdene enn hva som var opplyst ved salget. Det vises i denne forbindelse til at selger kun hadde bodd i boligen i to måneder. Det vises ellers til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda er enig i.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).

