

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-622

4.9.2023

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

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

Vannansamling/drenering – innvirkning? – avhl. § 3-7.

En enebolig fra 1957 ble solgt "som den er" for kr 7,825 mill., og overtatt av kjøper den 30.4.21. Boligen har en frittliggende garasje og hagestue oppført i 2006. Garasje/hagestue ble gitt TG 1 ved salget, men det ble påpekt at noe fuktgjennomslag måtte påregnes i kjeller (TG 2). Selger opplyste i egenerklæringen om noe fukt i et begrenset område i garasjen. Kjøper har forklart at det høsten etter overtakelse dannet seg en stor dam foran inngangsdørene til et oppbevaringsrom under garasjen ved nedbør. Kjøper reklamerte til foretaket den 1.4.22, og anførte at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at kjøper hadde reklamert for sent, og at det uansett ikke forelå noen mangel. Nemnda kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 63 938, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av vannansamling, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestland fylke oppført i 1957, med en frittliggende garasje og utestue oppført i 2006.

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

Garasje og hagestue:

Samlet bra areal 81 kvm. I kjelleren på garasjen er det et stort kjellerrom, store deler av arealet er ikke målbart.

(...)

Garasje og hagestue:

Kjeller: Bruksareal 19 kvm (samlet areal 66 kvm. kun 19 kvm. er målbart grunnet lav takhøyde)

Garasje: Bruksareal 41 kvm.

Hagestue: Bruksareal 21 kvm.

(...)

(...) romslig dobbelgarasje (...)

I tilstandsrapporten ble "*Garasje og Hagestue*" gitt TG 1 på de fleste punktene, men under punktet "*Grunn og fundament* – *Garasje og Hagestue*" fremgikk bl.a. følgende:

Det ble ikke observert noe synlige alvorlige setninger, feil og mangler ved befarung.

Noe fuktgjennomslag må påregnes i kjeller: TG 2.

I egenerklæringen fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2004. På spørsmål om kjennskap til om det er eller har vært utettheter i "*terrasse/garasje/tak/fasade*", svarte selger:

Ja. Noe fukt i et begrenset område i garasjen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,825 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.1.21, og ble overtatt av kjøper den 30.4.21.

Kjøper har forklart at det under garasjen var et oppbevaringsrom som var en delvis krypkjeller grunnet lav takhøyde, og at gulvet hadde et bratt fall. Etter overtakelsen var det ifølge kjøper lengre perioder med svært lite nedbør, men da høsten slo inn for fullt og det begynte å regne, oppdaget de at det ble en stor dam foran inngangsdørene til oppbevaringsrommet under garasjen. Vannet skal ha hatt en høyde på 20-30 cm, som stoppet ca. et par meter inn i rommet. Ifølge kjøper skjedde dette hver gang etter store nedbørsmengder.

Kjøper reklamerte den 1.4.22 over problemer med drenering i underetasje og at garasjen ble fylt opp med regnvann.

Foretaket svarte 4.4.22 at de hadde vært i kontakt med selger, som hadde uttalt at han ikke hadde kjennskap til forholdene det var reklamert over. Foretaket fremla en e-post fra selger datert 3.4.22:

1. Problem med drenering v/underetasje garasje

Henviser til opplysning gitt i takstmelding side 70: "noe fuktgjennomslag må påregnes i område underetasje garasje"

- Terreng v/inngangsdørene under garasje ligger noe lavt i terrenget. Entreprenør som oppførte grunnmur i 2006 laget avløpsgrøft i terreng fra garasjedør til skogsterreng, denne ble steinsatt.

- Ved større nedbørsmengder dannet det dam ved inngangsdørene, og det kunne bli inntrengning ca. 1 meter innenfor dørene. Regnvannet som dannet seg ble alltid borte etter noe tid, regnet sluttet.

- Hele området under garasjen har fall ned til garasjedørene.

- Området under garasjen ble aldri benyttet til oppbevaring av gjenstander som ikke ville tåle fukt over tid, og kun til midlertidige oppbevaringer og videre sjekk.

- Dette området under garasjen fikk kjøperne benytte store deler av, til oppbevaring av div. flyttelass fra mars 2021 - juni 2021, og fikk selv erfare at det dannet seg regnvann ved inngangsdørene ved nedbør.

- DET SOM OPPLEVDES SOM HOVEDÅRSÅK TIL DETTE TILSIGET NED TIL INNGANGSDØRENE UNDER GARASJEN, ER TILSIG SOM KOMMER FRA FYLKESVEGEN SOM GRENSER TIL [ADRESSE], NOE SOM OGSÅ KJØPER ER KJENT MED.

Kjøper har fremlagt bilder tatt etter et døgn med en del regn.

Kjøper innhentet en befæringsrapport fra T. AS datert 16.10.22:

Takstmann som utarbeidet tilstandsrapporten, har ikke hatt forutsetninger for å kjenne til dammen.

(...)

Omfang og kostnader knyttet til utbedringer:

(...)

For å bli kvitt dammen ser jeg behovet for at det leies inn en entreprenør som graver bort massene i område foran døren. Jeg utelukker ikke at det i område under/rundt dammen ligger uegnede masser som demmer opp for vannet. Jeg ser for meg at det er behov for en masse utskifting. I de nye massene kan det fordel settes ned en kum og at det tilknyttet kummen graves en grøft med et rør som leder bort vannet. Noe av utfordringen er at område foran dørene ligger som laveste punkt på tomten. Terrenget rundt garasjen har fall mot dørene, dette kan by på noen utfordringer når det gjelder bortledning av vannet.

Kostnaden for utbedring av dreneringen foran døren vil ligge i område kr 25-40.000,- inklusiv mva.

Kjøper har fremlagt pristilbud fra F. AS datert 1.11.22 på kr 63 938 for utbedring av drenering foran garasjen.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 som en følge av tilbakeholdte opplysninger om oppsamling av vann foran dørene til oppbevaringsrommet under garasjen. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent etter avhl. § 4-19, og viste til at vanndammen kun oppsto ved store nedbørsmengder.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 63 938, og forsinkelsesrente fra 1.5.22, alternativt fra 24.12.22.

Forsikringsforetaket har anført at det ble reklamert for sent etter avhl. § 4-19. Foretaket har vist til at forholdet burde vært oppdaget på et tidligere tidspunkt, da det hadde formodningen mot seg at det ikke regnet mellom overtakelsestidspunktet den 29.3.21 og reklamasjonstidspunktet den 1.4.22. Subsidiært ble det anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet la til grunn at reklamasjonsfristen startet å løpe en gang i løpet av oktober/november, og at kjøpers reklamasjon i april 2022 dermed ikke var sendt innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har vært i sin vurdering vært i tvil om opplysningen om skaden (vannansamlingen) kan sies å ha virket inn på avtalen. Om innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 andre pkt. vil nemnda bemerke følgende:

Utgangspunktet i rettspraksis (jf. særlig Rt. 2003 s. 612) og praksis fra nemnda (jf. særlig FinKN 2011-422) er at selger har bevisbyrden for at en uriktig eller mangelfull opplysning ikke har virket inn, dog slik at det etter en konkret helhetsvurdering kan tenkes å foreligge spesielle forhold som innebærer at det likevel må anses sannsynliggjort at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt. Opplysningens art og karakter vil her kunne være sentrale momenter, i tillegg vil utbedringskostnadene kunne komme inn. Lave utbedringskostnader er imidlertid i seg selv ikke avgjørende. I tillegg er det opplysningssituasjonen på salgstidspunktet som er avgjørende: Selv om utbedringskostnadene etter overtakelsen viser seg å være noe begrensede, er det avgjørende om opplysningen før budaksept ville skapt en usikkerhet for kjøper som var egnet til å virke inn på avtalen.

I dette tilfellet ble det opplyst om at noe fuktgjennomslag i garasjen måtte påregnes, og grunnen/fundamentene for garasje og hagestue ble gitt TG 2. I egenerklæringen ble det videre svart ja på kjennskap til utetthet i terrasse/garasje/fasade og opplyst om "*noe fukt i begrenset område i garasjen*". Kjøpesummen for boligen var kr 7,825 millioner, og mangelskravet er angitt til kr 63 938. Sett hen til den høye kjøpesummen, skadens mindre alvorlige art, og opplysningene om fukt i garasjen som tross alt ble gitt ved kjøpet, har nemnda etter en helhetsvurdering kommet til at innvirkningsvilkåret ikke kan anses oppfylt. Det foreligger dermed heller ikke en mangel etter avhl. § 3-7.

Det er etter dette for nemnda ikke påkrevd å ta stilling til spørsmålet om reklamasjonen ble fremsatt i rett tid etter avhl. § 4-19.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).