

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1030

14.11.2024

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

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

Utgifter etter vanninnsig i kjeller – opplyst om "pågående sak" mot entreprenør – innvirkning? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En leilighet oppført i 1896 ble solgt "som den er" for kr 4,92 mill., og overtatt av kjøper den 30.7.20. Før salget var det opplyst at *"Sameiet har en pågående sak med entreprenør som utførte drenering da det kommer litt vanninnsig i kjeller ved store nedbørsmengder"*. Selger opplyste videre at det hadde vært rotteplage i området, og at det i 2014 ble utbedret med ny drenering og tetting av grunnmur. Det ble også opplyst at *"Sameiet forsøker å ta tilbakeslag på drenering som reklamasjon, da vanninntrengning i kjeller kom etter at entreprenør utbedret grunnmur"*. Etter overtakelsen mottok kjøper en faktura for arbeider på boligen, og reklamerte over at sameiets entreprenør ikke kunne holdes ansvarlig for kostnaden. Kjøper anførte at både megler og selger før salget hadde opplyst at vanninntrengningen var en reklamasjonssak mellom sameiet og entreprenør, og at dette ikke ville medføre kostnader for kjøper. Selger forklarte at slik selger forsto saken, var det entreprenøren som skulle rette forholdene, men selger bestred å ha opplyst at det med sikkerhet var entreprenøren som skulle dekke kostnadene. Foretaket avslo kravet under henvisning til at det var reklamert for sent, og at det uansett ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger. Nemnda kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 53 295, og forsinkelsesrente fra 27.12.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av utgifter etter vanninnsig i kjeller, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet i Trøndelag oppført i 1896.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om en arealeffektiv og fin leilighet i 1. etasje med gode utleiemuligheter og *"mange"* oppgraderinger. Sameiet besto av 3 eierseksjoner. Det var opplyst at:

Sameiet har en pågående sak med entreprenør som utførte drenering da det kommer litt vanninnsig i kjeller ved store nedbørsmengder.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2018, og hadde bodd i boligen i 1 år og 1 mnd. Det ble krysset av for at selger ikke hadde bodd i boligen siste 12 mnd. På spørsmål om selger kjente til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller, svarte selger "Ja" og opplyste:

Kjellerseksjon har hatt tilbakegang i drenering. Dette ble utbedret av (G.) med spyling og rensing av avløp/drenering (2016). Ny observasjon i kjeller har blitt midlertidig løst med pumpe, men tilbakegangen i

dreneringen vil stilles som reklamasjon mot utøvende entreprenør. Det ble kun oppdaget en liten forekomst av vanninnsig i 2019.

Selger svarte også "Ja" på spørsmål om kjennskap til sprekker i mur, skjeve gulv e.l. og opplyste at det hadde vært skjeve gulv på et par soverom som hadde blitt utbedret med flytmasse før det ble lagt ny parkett i 2020. På spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen, svarte selger "Ja" og opplyste:

Det har vært rotteplage i området (Før min tid). I 2014 ble det utbedret med ny drenering og tetting av grunnmur. Kjellerleilighet og gulv i denne leiligheten ble skiftet og renoveret (B. AS). Det har ikke vært forekomster senere og sameiet har kontinuerlig kontroll med (P.).

På spørsmål om kjennskap til om sameiet var involvert i tvister av noe slag, svarte selger "Ja":

Sameiet forsøker å ta tilbakeslag på drenering som reklamasjon, da vanninntrengning i kjeller kom etter at entreprenør utbedret grunnmur.

Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til vedtak/forslag til vedtak som kunne medføre økte felleskostnader/fellesgjeld. På spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet (fellesarealer eller i andre boliger), svarte selger "Ja" og opplyste om:

Rotter i 2014 som nevnt i punkt ovenfor. Utbedringer ble gjort med forsikringsselskap og entreprenør. Det er ikke oppdaget rotter etter dette.

I tilleggskommentar opplyste selger at det var gjort en rekke forbedringer med bygget i nyere tid, bl.a. grunnmur/drenering øst (2014).

Vedlagt salgsoppgaven var en våtromsrapport av 30.6.20. I sameiets vedtekter fremgikk bl.a. at vedlikehold av utvendig fellesareal ble fastsatt og betalt av sameiet, samt at vedlikehold av innvendige fellesarealer ble betalt av sameiet.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 920 000 ved kjøpekontrakt datert 16.7.20, og overtatt av kjøper den 30.7.20.

Kjøper mottok en faktura fra Br. AS av 9.12.21 på kr 45 118 for arbeider utført på boligens adresse, med fradrag for utgifter som skulle betales av andre beboere.

Kjøper reklamerte 21.4.22 over følgende:

Vanninnsig i kjeller. I salgsoppgaven er følgende opplyst: "Sameiet har en pågående sak med entreprenør som utførte drenering da det kommer litt vanninnsig i kjeller ved store nedbørsmengder". Det viser seg nå at entreprenøren som sameiet er i kontakt med ikke hadde ansvar for å utbedre drenering, men hadde ansvar for utbedring av et rotteproblem. Mine klienter fikk før salg opplyst av både megler og selger om at de ikke skulle bry seg om vanninntrengning da dette var en reklamasjonssak mellom sameiet og entreprenør.

Entreprenøren har dermed ikke ansvar for utbedring av vanninnsig i kjeller. Jeg ønsker selgers kommentarer til dette. (...)

Foretaket svarte kjøper 1.9.22:

Selger har til selskapet informert om at det pågikk en reklamasjonssak mot entreprenøren som hadde gravd rundt bygget i forbindelse med rotter i 2014. Etter gravingen var gjennomført ble det oppdaget vanninntrengning i felles kjeller som ble antatt å komme av feil utført tilbakestilling av massen. Slik selger forsto det var det entreprenør som skulle rette forholdene. (...)

Det ble fremlagt en uttalelse fra styreleder datert 7.3.23:

Det bekreftes med dette at Sameiet (...), har fått tilbud på utbedring av drenering /hindring av vanninnsig i kjelleren i (...) fra (Br.) AS.

Dette er en pågående prosess, hvor noe av arbeidet allerede er utført, mens noe fremdeles gjenstår.

Sameiet har over flere år hatt problem med vanninnsig i kjelleren. Årsaken ser ut til å være at vannet blir sperret inne i et hjørne på den nye betongmuren som ble lagt utenpå den gamle natursteinsmuren i forbindelse med arbeid som ble utført for å bekjempe et rotteproblem for noen år siden. Styret i sameiet har konkludert med at det ikke er grunnlag for å holde noen tredjepart ansvarlig for vanninnsiget, heller ikke entreprenør (R.) som ble hyret inn for rottebekjempelsen.

Seksjonseierne har blitt enige om at kostnaden med dette arbeidet ikke skal dekkes av sameiet, men må dekkes av seksjonseierne selv.

Endelig kostnad på arbeidet og på hver seksjonseier er på nåværende tidspunkt ikke avklart ennå.

I faktura fra Br. AS 23.6.23 fremgikk kostnader på kr 8 177 for utført arbeid iht. tilbud.

Kjøper har forklart at både selger og megler før salget bekreftet at sameiet ville håndtere reklamasjonssaken overfor entreprenør, og at kjøper ikke trengte å tenke på dette.

Ifølge foretaket, har selger forklart at det oppsto vanninntrenging i felles kjeller etter graving rundt bygget i forbindelse med rotter i 2014. Vanninntrengingen mente sameiet kom av feil utført ved tilbakestillelse av massene, og selger var derfor av den oppfatning at sameiet mente det var en reklamasjonssak ovenfor entreprenør. Sameiet skulle derfor ta dette videre med entreprenør, og etter selgers oppfatning var dette fremdeles en pågående prosess. Det ble derfor informert om at det var en pågående sak ved salget.

Kjøper har opplyst følgende:

Det viste seg at det mot slutten av høsten 2021 fortsatt var et problem med vanninnsig i kjeller som enda ikke hadde blitt utbedret. Det ble foretatt gravearbeider rundt grunnmur for å undersøke skadeårsak nærmere. Det ble samtidig gjort et forsøk på utbedring, ved å senke dreneringen. I desember 2021 mottok kjøper en faktura fra (Br.) AS for gravearbeidene og forsøk på utbedring på kr. 45 118,-. Kjøper tok opp saken på møte med styret på nyåret og styret opplyste at dette ikke var, eller hadde vært en pågående sak mot entreprenør som hadde utført dreneringen. Sameiet undersøkte deretter om dette kunne være en reklamasjonssak mot entreprenør og fremsatte deretter en reklamasjon. I april 2022 konkluderte sameiet med at reklamasjonssaken trolig ikke ville føre frem mot entreprenør da sameiet ikke hadde dokumentasjon på at den aktuelle vanninntrengingen skyldes feil fra entreprenørens side. Entreprenør bestred også ansvar.

I bekreftelse fra styret datert 22.2.24 fremgikk:

Styret i Sameiet (...), bekrefter at det per 30.07.2020 ikke var fremmet noen form for reklamasjonskrav mot entreprenør vedrørende problem med vanninntrengning i kjeller. Problemet med vanninntrengning oppstod etter gravearbeid utført av entreprenør i 2014.

Det var ingen pågående reklamasjonssak mot entreprenør per 30.07.2020.

Kjøper har anført at boligen har en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at kjøper stilte uttrykkelig spørsmål om forholdet på visning, og både megler og selger bekreftet før salget at det var en pågående reklamasjonssak og at entreprenør skulle rette forholdene. Det var følgelig gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Kjøper hadde sendt reklamasjon innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 53 295, og forsinkelsesrente fra 27.12.23.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og at det uansett ikke foreligger en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at det allerede mot slutten av høsten 2021 fortsatt var et problem med vanninnsig i kjeller som enda ikke hadde blitt utbedret. Kjøper mottok faktura 9.12.21, og reklamerte først 21.4.22. Etter foretakets syn var de faktiske omstendighetene i tråd med hva som ble opplyst ved salget, og det var følgelig ikke gitt hverken mangelfulle eller uriktige opplysninger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda har funnet bevisbildet omkring reklamasjonen noe uklar, men har i motsetning til sekretariatet ikke funnet grunn til å konkludere i spørsmålet om reklamasjonen er for sent fremsatt. Slik nemnda vurderer det, kan innvirkningsvilkåret i avhl. §§ 3-7 og 3-8 uansett ikke anses oppfylt.

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 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.

Prisavslagskravet er i dette tilfellet relativt beskjedent vurdert opp mot kjøpesummen (4,92 mill.), samtidig som det heller ikke er tale om en sikkerhetsmangel eller et akutt utbedringsbehov. Innvirkningsvurderingen må uansett ta utgangspunkt i opplysningene som ble gitt om at kjøper kunne risikere å få en ekstrakostnad dersom tvisten med entreprenør ikke ble løst. Det ble for det første opplyst om at *"Sameiet har en pågående sak med entreprenør som utførte drenering da det kommer litt vanninn i kjeller ved store nedbørsmengder"*. På spørsmål om kjennskap til om sameiet er involvert i tvister av noe slag, svarte selger for det andre *"Ja"* i egenerklæringsskjemaet og opplyste *"Sameiet forsøker å ta tilbakeslag på drenering som reklamasjon, da vanninntrengning i kjeller kom etter at entreprenør utbedret grunnmur"*.

I tillegg til mangelens begrensede art og omfang, ble det altså spesifikt opplyst om en *"pågående"* tvist der sameiet *"forsøker"* å få en kostnad dekket av entreprenør. I en slik kontekst finner nemnda det ikke sannsynlig at en tilleggsopplysning om at en ekstrakostnad i den størrelsesorden det er tale om – i overkant av kr 50 000 – ville inntreffe, hadde påvirket avtaleinngåelsen eller budets størrelse.

Det foreligger dermed heller ikke mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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