

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-337

2.4.2025

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

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

Fuktskader i garasjetak og i uthus – ikke tilstandsvurdert – synlig tilstand – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En enebolig fra 1970 ble solgt for kr 3,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.12.22. Boligens garasje og uthus ble omtalt i salgsprospektet og tilstandsrapporten, men ble ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Det fremgikk imidlertid av tilstandsrapporten at garasjen hadde en defekt port samt noe svai ved gesims. Selger svarte "Nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til utettheter eller utførte arbeider ved terrasse/garasje/tak/fasade. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt i både garasjen og i uthuset, og anførte at forholdet var upåregnelig ut fra salgsdokumentene. Kjøper anførte også at selger ga mangelfulle/uriktige opplysninger ved salget. Foretaket har bestridd kravet, og har i hovedsak vist til at forholdet var påregnelig på bakgrunn av risikoopplysningene ved salget, og videre at det ikke foreligger opplysningssvikt. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 135 745, kostnader til sakkyndig rapport kr 6 300, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktskader i garasje og uthus, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestland fylke oppført i 1970.

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

Flott enebolig (...). Eiendommen er høyt beliggende med utsikt, samt gode lys og solforhold. Stor fint opparbeidet tomt, frittliggende garasje, uthus/verkstad og drivhus.

(...)

Asfaltert ved garasje og parkeringsplasser. På eiendommen er det frittliggende dobbel garasje, uthus og drivhus.

(...)

PARKERING

Frittliggende dobbel garasje. Forøvrig gode parkeringsmuligheter på eiendommen.

Både garasjen og uthuset var avbildet i salgsprospektet.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1969. Selger opplyste videre ikke å ha kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade eller kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende om garasje og uthus:

GARASJE / UTHUS:

Uthus:

Støpt plate og grunnmur. Reisverk i tre. Saltakkonstruksjon tekket med betongstein. Isolert i vegger.

Garasje:

Støpt plate og ringmur i leca. Reisverk i tre. Saltakkonstruksjon tekket med betongstein.

2 porter i tre med elektrisk åpner. Den ene virker ikke. Takkonstruksjonen har noe svai ved gesims.

Boligen ble solgt for kr 3,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.12.22, og overtatt av kjøper den 19.12.22.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen avvik ved garasjen og uteboden, og fremsatte reklamasjon den 21.2.23.

Ifølge skaderapport datert 30.4.23 fra takstmann A. fremgikk det at garasjen var opplyst oppført i 1993. Det fremgikk bl.a. følgende om garasjen:

Faktiske forhold:

Garasjen fremstår som nyere malt, men bærer preg av elde, u-fagmessig arbeid, manglende arbeid, skader og generelt moden for total renovering. I bakkant på garasjen er det eller har vært større lekkasje i tak. Takstein er det benyttet tape på for å stoppe/reducere lekkasje. Tape som er benyttet bærer preg av å ligget over lenger tid. Det er ikke målt fukt under befarings.

(...)

I salg er det opplyst om en skjevhet i gesims og en portåpner som ikke fungerer. Dette gir et inntrykk av at garasjen for øvrig er i normal god stand. Lekkasje i undertak er lett synlig og tape på tak er lett synlig. I tillegg til dette er det uferdig og u-fagmessig arbeid som ikke er kommentert. Garasje holder derfor vesentlig dårligere standard og kvalitet enn hva som kunne vært forventet hvis garasjen hadde vært fagmessig bygget.

Om uthuset, oppga takstmann A. bl.a. følgende:

Beskrivelse

Isolert bod på 20 kvm. Ukjent alder/ (Bærer preg av ombygging/påbygging). Bygget ble trolig oppført rundt år 1970 som garasje, men ombygget til bod når garasje ble oppført. Det er reklamert på fuktskadet vegg mot sti som går opp til boligen. Fukt er i hovedsak i nedre del på veggen hvor taknedløp er montert.

(...)

Faktiske forhold: Anneks er oppført i betong og lettbetongblokker (leca) og 1 vegg er i reisverk. (Vegg med døren). Bygget er i ettetid kledd utvendig med liggende kledning Det er i tillegg blitt innredet på et tidspunkt med veggplater og ca 7 cm isolasjon. Bygget er i utgangspunktet ikke egnet for å være et isolert bygg da naturlig bakkefukt mm vil være et problem. Arbeidet bærer generelt preg av å være utført av u-faglært og det gjenstår arbeid. Takvann ledes til terreng/ vegg som er fuktskadet. Vegg er målt med 100% fuktighet i nedre kant og råte bærer preg av å vært der over lenger tid.

(...)

Det er opplyst at anneks er isolert, men det er ikke gitt noe risiko opplysninger. Anneks ligger delvis under terreng, takvann ledes direkte til terreng/vegg og er trolig også årsaken til fuktskader i anneks. Anneks har flere elementer som er u-fagmessig utført og det gjenstår noe arbeid. I Bsr er det opplyst at bygget er oppført i reisverk selv om dette kun gjelder 1 av 4 vegger.

Takstmann A. estimerte samlede utbedringskostnader for garasje og uthus på kr 48 370 inkl. mva.

Kjøper har i tillegg fremlagt rapport av 9.2.24 fra takstingeniør V., hvor det fremgikk følgende om uteboden:

Boden fremstår i dårlig stand, av særlige viktige forhold å ta hensyn til ved vurderingen av bodens tilstand poengteres følgende forhold:

Avvikene som er påvist skyldes i hovedsakelig normal slitasje og dårlig håndverksmessig utførelse.

Av de tingene som må påregnes utbedres er manglende drenering, lekkasje inn i bygning fra terreng, utskifting av alle innvendig overflater med unntak av gulvet. Dette på grunn av råteskader og vann trenger inn i bygningen.

Det er viktig å merke seg at vinduer, trekledning, takstein og hovedsakelig og elektrisk anlegg er fra byggeår.

Takstingeniør V. oppga at byggeår antakelig var 1990, men at dette var usikkert.

Utbedringskostnader tilknyttet uteboden ble estimert til kr 122 375 inkl. mva. Kjøper har fremlagt korrespondanse fra juli 2024 mellom kjøper og takstingeniør V., hvor det bl.a. fremgikk at omfanget var uklart under befaringen, og det ble anbefalt å rive innvendig for å avdekke totalt omfang.

Selger har ifølge foretaket benektet kjennskap til forholdene.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 når det gjaldt både garasjen og uthuset. Kjøper har særlig vist til at både garasjen og uthuset var i dårligere stand enn det kjøper kunne forvente. Kjøper har videre anført at selger kjente til eller måtte kjenne til avvikene ved både garasjen og uthuset, og at selger ga uriktige opplysninger ved salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 135 745, og krav om takstutgifter på kr 6 300, i tillegg til krav om forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, og har i hovedsak vist til at garasjen og uthuset var 52 år gamle på salgstidspunktet, og at opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen gjorde at de påberopte forholdene var påregnelige for kjøper. Foretaket har videre bestridt at det foreligger opplysningssvikt, og har bl.a. vist til at selger har avvist kjennskap til forholdene, og at det ikke var holdepunkter i saken som tilsa at forholdene var kjente eller måtte være kjente for selger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, og viste bl.a. til risikopplysningene gitt før salget og at det ikke forelå konkrete bevismessige holdepunkter for opplysningssvikt hos selger.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 grunnet fuktskader i garasjetaket og uthuset.

Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at det er gitt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-8. Videre er det ikke konkrete holdepunkter i sakens dokumenter for at kjøper kjente eller måtte kjenne til de anførte mangelsforholdene, jf. avhl. § 3-7. Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til garasjen, heter det følgende i sekretariatets vurdering:

Boligen i denne saken ble oppført i 1970, og var 52 år på salgstidspunktet. Takstmann A. skriver i sin vurdering at garasjen er opplyst å være oppført i 1993. Sekretariatet kan ikke se at dette årstallet ble opplyst i salgsdokumentene som ble fremlagt før salget. Ved kjøp av bolig må det legges til grunn at eiendommens enkelte bestanddeler er fra byggeåret, med mindre annet er opplyst uttrykkelig. Videre må det legges til grunn at byggeskikk fra oppføringsåret er benyttet, med mindre annet er opplyst, se bl.a. LH-2020-54177, FinKN 2020-821 og FinKN 2018-354. Vi vil også vise til at Finansklagenemnda Eierskifte flere ganger har uttalt at kjøpers forventninger til boligens stand må ta utgangspunkt i det som ble opplyst ved salget – og ikke kjøpers egne antagelser, eller forhold som oppdages etter overtakelsen – se eksempelvis FinKN 2017-235 og FinKN 2017-090.

I skaderapporten fra takstmann A. beskriver han bl.a. at garasjen fremstår som nyere malt, men bærer preg av elde, ufagmessig arbeid, manglende arbeid, skader og generelt er moden for total renovering. I bakkant på garasjen er det eller har det vært større lekkasje i tak. Det er opplyst om at det er benyttet tape på for å stoppe/reducere lekkasje, og tapen som er benyttet bærer preg av å ha ligget over lenger tid. Det er ikke målt fukt under befaring. Utbedringskostnader tilknyttet utskifting av bl.a. tre undertakplater er estimert til kr 13 370 inkl. mva.

I mangel av andre holdepunkter, legger vi til grunn at garasjen var fra byggeår, og 52 år gammel ved avtaleinngåelsen. Garasjen ble fremhevet flere ganger i salgsprospektet, som et positivt element ved boligen. Garasjen ble beskrevet i tilstandsrapporten, men den ble ikke tilstandsvurdert. I beskrivelsen ble det opplyst om to avvik ved garasjen, den ene porten i tre med elektrisk åpner virket ikke, og takkonstruksjonen hadde noe svai ved gesims. I skaderapporten fra takstmann A. ble garasjen beskrevet bl.a. som at den bar preg av elde samt at den generelt var moden for total renovering. Slik vi vurderer det, må det ut fra A.s beskrivelse ha vært synlig for interessenter på visning at garasjen var eldre og hadde utbedringsbehov.

Etter en konkret helhetsvurdering av det samlede opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen, har vi kommet til at det påberopte avviket ved garasjen ikke utgjør en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Nemnda er enig i sekretariatets konklusjon og kan i det vesentlige også tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, herunder at forholdet ble avdekket kort tid etter overtakelse, men kan ikke se at dette gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda er altså kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 hva gjelder garasjen.

Når det gjelder uthuset, må det legges til grunn at også dette var oppført i 1970. Uthuset var avbildet i salgsprospektet og beskrevet som et positivt element. Det var også kort beskrevet i tilstandsrapporten, men ikke tilstandsvurdert. Sekretariatet fremholdt at «slik takstmann A. og takstingeniør V. har beskrevet uthuset i sine rapporter, vurderer vi at den synlige tilstanden på visning må ha gitt klare indikasjoner til interessentene om at uthuset var i dårlig stand», noe nemnda er enig i. På bakgrunn av det samlede opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen, kan ikke nemnda se at det påberopte avviket ved uthuset utgjør en mangel etter avhl. § 3-2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).