

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-426

5.5.2025

Protector Forsikring ASA

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

Vanninntrengning i garasje – selgers kunnskap – (tidl.) avhl. § 3-7.

En enebolig fra 1974 ble solgt "som den er" for kr 5,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.10.18. Boligen ble markedsført som godt vedlikeholdt. Videre i salgsprospektet var det opplyst at visse av boligens bygningsdeler hadde vært gjennom oppgradering, bl.a. "taktekking samt takrenner og beslag". I selgers egenerklæring var det opplyst at tak og fasade var skiftet av faglærte i 2012. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en vanninntrengning i garasjen. Kjøper anførte at selger måtte ha vært kjent med forholdet, og at selger ga mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at arbeidet som ble gjort på taket i 2012 ikke omfattet garasjen, og at garasjetaket følgelig var 44 år gammelt ved avtaleinngåelse. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 175 000.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Nord-Norge oppført i 1974.

I forbindelse med salget var det utarbeidet salgsprospekt, med verdi- og lånetakst og selgers egenerklæring.

I verdi- og lånetaksten ble det bl.a. opplyst om følgende:

Godt vedlikeholdt enebolig over 2-plan med utleiedel og integrert garasje. (...) Boligen har de siste år vært gjennom oppgradering/rehabilitering som; etterisolering av yttervegger, skifting vinduer, kledning, taktekking samt takrenner og beslag. Normal standard og teknisk god håndverksmessig utførelse på konstruksjoner og bygningsdetaljer.

(...)

Stor veranda over garasje med utgang fra stue. Støpt tett betongdekke og drenerende vinylfliser. (...)

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst å ha bodd i boligen i over 21 år. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål om kjennskap til setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst:

Sprekk i garasjevegg som følge av att en stein lå og presset mot muren. Denne ble tatt bort i forbindelse med dreneringsarbeidet.

På spørsmål om kjennskap til utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål om kjennskap til utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade siste 10 år, hadde

selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Skiftet tak og fasade i 2012.

På spørsmål "Er arbeidet utført av faglært?", hadde selger krysset av "Ja", og opplyst:

Det ble skiftet tak- kledning-vinduer-ettersolert med 5 cm.glava utvendig.

Arbeidet ble utført av byggefirma D.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.10.18, og overtatt av kjøper 30.11.18.

Ved første regnskyll etter overtakelse oppdaget kjøper vanninntrengning i garasjen.

Fra skaderapport datert 25.2.19 hitsettes:

1. (...) Kloakk- avlufting på kaldloft Hovedhus

Vår vurdering: for mye vann/is til at dette skyldes bare kondens.

2. (...) Luftelyre på tak Hovedhus

Vår vurdering: Dårlig tilpassing ned mot taktekking.

Kjenner ikke til alder, eller om det er gjenbruk.

Det finnes luftehatte som er tilpasset Decra taktekking.

Kan også være andre mangler med luftelyra, og burde i tillegg være isolert for minimalisere fare for kondens.

3. (...) Tak over garasje

Her er det lagt beslag oppå plastfliser, og har ingen funksjon annet enn visuelt. Eksisterende betongdekke er kun malt (coatet) og det er lagt plastfliser oppå, verandastolper er også festet oppå dekke også det er ett lekkasje punkt.

4. [Bilde]

Tak over garasje

Her ser man vann renne ned bak beslaget

5. [Bilde]

Vegg og himling inne i garasje

Under befaringen ble det registrert vann, renne på innsiden av Leca vegg. Isoporplater som er festet i himling har ingen funksjon, annet enn å holde på fuktigheten i betongdekke.

6. [Bilde]

Garasje

Her ble det registrert vannansamling på gulvet inne i garasjen.

Da det ikke var etablert fall på gulvet, vil vann kunne bli stående og det er fare for fukt innslag, også mot kjellervegg på hovedhuset.

7. Forslag til utbedring og kostnadsestimat:

Transporter, måltaking, tilvirking, demontering, deponering og montering ny 2 delt isolert luftelyre m/bly krans.

Kostnadsestimat kr 15 000,- eks mva.

8. Garasjetak ca 32 m2. Rigging, demontering plastfliser, beslag, trapp, sliping, rengjøring betongdekke, fjerning isopor himling

Etablere trykkfast isolasjon Protantekking med oppbrett og beslag mot vegg samt tekking rundt eksisterende rekkverks stolper, montering nye plastfliser, også medtatt montering takrenner med nedløp på langside
Kostnadsestimat kr 125 000,- eks. mva. Dette er eksempel på en type løsning.

Ifølge foretaket hadde selger ingen kjennskap til forholdet. Selger forklarte at arbeider opplyst utført på taktekkingen var taket på boligen, og ikke dekket på terrassen. Terrassedekket var gammelt, og fra før selger overtok boligen i 1997.

Kjøper har lagt frem en rekke bilder og en film for å dokumentere forholdets synlighet.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, som en følge av at selger holdt tilbake opplysninger om vanninntrengning i garasje. Kjøper har særlig vist til at årsaken til lekkasjen var en feilkonstruksjon som også var til stede i selgers eiertid, og at det var registrert rennende vann på innsiden av garasjeveggen og vannansamlinger på gulvet da det ikke var fall.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd kr 175 000.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til at de opplyste arbeidene på taktekingen gjaldt taket på boligen, og at terrassedekket var gammelt, fra før selger overtok boligen i 1997. Selger hadde opplyst om det de kjente til i egenerklæringsskjemaet, og det var fullt ut påregnelig at et 44 år gammelt terrassedekke måtte utbedres.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7, og viste bl.a. til FinKN 2017-682 og FinKN 2018-835.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Sekretariatet viste bl.a. til at forholdets omfang fremsto uklart, og at det var vanskelig å si om selger måtte ha kjent til forholdet. I tillegg viste sekretariatet til at forholdets omfang kunne ha forverret seg etter kjøpers overtakelse.

Nemnda har kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og det foreligger få tidsnære bevis som kan kaste lys over selgers kunnskap om fuktavviket i garasjen. Overdragelsen ligger også nesten sju år tilbake i tid, og det er vanskelig å bedømme hvor omfattende avviket var ved risikoovergangen.

Nemnda er ellers enig med sekretariatet i at garasjens synlige tilstand ved kjøpet, sammenholdt med opplysningene i salgsdokumentene, trekker i retning av at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 andre punktum uansett ikke er oppfylt. Nemnda finner det likevel ikke nødvendig å konkludere på dette punktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant), og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).