

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-58

20.1.2025

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

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

Vanninntrenging i garasje – fullmektigsalg – takstansvar? – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En bolig oppført i 1921 med garasje fra 1983 ble solgt for kr 2,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.6.22. Boligen ble solgt ved fullmakt. Garasjen var ikke tilstandsvurdert, men takstmannen opplyste at garasjen hadde en enkel bygningsmessig standard og at bygningen hadde behov for vedlikehold av blant annet takrenne/tekke. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at vann trengte inn i garasjen gjennom en sprekk i gulvet, og kjøper reklamerte over forholdet i mars 2023. Kjøper har anført at forholdet var upåregnelig, og at det var gitt mangelfulle/uriktige opplysninger ved salget. Foretaket har bestridt kravet til kjøper, og har i hovedsak vist til at det var tale om en eldre garasje, og at forholdet som var avdekket ikke gikk utover det kjøper med rimelighet måtte forvente. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 066 934.

Saksfremstilling

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

Boligen er en fritidseiendom i Buskerud oppført i 1921.

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

Et idyllisk lite småbruk (...)

Eiendommen består av bolighus, anneks og frittstående garasje.

Det ble opplyst om frittstående garasje fra 1983 med plass for én bil samt lagringsplass.

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. at bolighuset hadde en enkel bygningsmessig standard med behov for oppgradering og vedlikehold ved bruk som bolig. Det fremgikk videre at boligen hadde vært brukt som fritidseiendom i den senere tiden. Boligen ble gjennomgående gitt "mørk" TG 2 og TG 3.

Innledningsvis i tilstandsrapporten ble det opplyst om følgende:

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

(...)

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- (...) – tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks også videre (...)

Følgende beskrivelse ble gitt av garasjen i tilstandsrapporten:

Byggeår

1983

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvirent, som er noe usikker på årstallet.

Standard

Enkel bygningsmessig standard.

Vedlikehold

Bygningen har behov for vedlikehold av blant annet takrenner/tekke.

Beskrivelse

Støpt plate på mark med sokkelmur av Leca. Fundamentert på antatte stein og grusmasser. Vegger er oppført i bindingsverk som utvendig er kledd med tømmermannspanel. Saltak i bærende konstruksjoner av tre. Taket er tekket med panelt taktro og lakkerte stålpanner. Takrenner og nedløp i lakkert stål. Standard vippeport og dør i tre. Vinduer med enkeltglass. Bygningen er ikke isolert/innredet.

I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst at selger hadde eid boligen siden 1983, og at boligen ble solgt ved fullmakt. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade ble det kryssset av "nei". På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade ble det også kryssset av "nei". Det ble gitt følgende tilleggskommentar:

Opprinnelig bolig fra 1921, vært i familiens eie siden da. Borret etter vann i ca 1984, vært benyttet som fritidsbolig siden 1983 av familien. Låve og fjøs på høyere side av eiendommen har blitt revet. Garasje og uthus har blitt satt opp i perioden fra 1983-85.

Boligen ble solgt for kr 2,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.6.22, og overtatt av kjøper den 15.7.22.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper vann som trengte inn i garasjen gjennom en sprekk i gulvet, og kjøper reklamerte over forholdet 29.3.23.

Det ble innhentet en reklamasjonsrapport fra D. takstsenter datert 27.8.23:

Ved nærmere undersøkelser i grunnen rundt garasje så ser vi at den støpte sålen ligger direkte ned mot fjell, det vil si, at støpt såle ligger uten drenerende masser som kan lede vannet bort fra konstruksjon. Det er skrående høyere terreng på to sider av garasje som vil lede vann mot garasje.

(...)

Sprekken inne i garasjegulv ligger ca midt på lengden av støpt såle og går på tvers av bredden av bygget. Ut ifra terrengforhold, manglende drenerende masser rundt og under støpt såle så anser jeg sprekken og være av eldre årgang. Garasjen ble bygget antatt 1983, dette er informasjon som er gitt i tilstandsrapport datert 30.05.2022. Sprekken har mest sannsynlig oppstått i de tidligere bruksår fra garasje sto ferdig.

Det ble konkludert med at trekonstruksjonen måtte fjernes, og at den støpte sålen måtte pigges bort, til en estimert kostnad på kr 382 500.

Kjøper var uenig i kostnadsestimatet til D. takstsenter, og klaget takstmannen inn for Reklamasjonsnemnda for takstmenn.

Kjøper har fremlagt flere pristilbud for oppføring av ny garasje på henholdsvis kr 1 185 453, kr 948 750, kr 1 053 050, og kr 941 800. Kjøper har også fremlagt en rekke bilder i saken.

Foretaket har opplyst at selger har forklart at de ikke var kjent med problemer med vann inn i garasjen eller andre feil.

Kjøper har bemerket at selgers fullmektig tidligere hadde påstått at kjøper ble informert om sprekk og lekkasje i garasjen, og at foretaket senere har endret dette til at selger ikke kjente til

forholdet.

Kjøper har fremlagt en uttalelse fra en nabo som bekreftet at "problemet med vanninntrengning i den garasjen har vært observert av meg ved 3 anledninger noen år tilbake i tid".

Kjøper har anført at det foreligger mangelansvar etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Kjøper var forberedt på at bolighuset trengte oppgradering, men ikke garasjen. Kjøper har også vist til at det ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og bemerket at hverken selger, megler eller takstmann hadde opplyst om problemet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 1 066 934.

Forsikringsforetaket har bestridt kravet til kjøper. Foretaket har i hovedsak vist til at garasjen var opplyst oppført i 1983, med en teknisk verdi på kr 190 000. Det var ikke avdekket forhold som gikk ut over hva kjøper med rimelighet kunne forvente, jf. avhl. § 3-2. Foretaket har også anført at reklamasjonsfristen var oversittet, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger eller selgers fullmektig kjente eller måtte kjenne til sprekk eller vann i garasjen, jf. avhl. § 3-7. Hva gjaldt vurderingen av takstmannens kunnskap, viste sekretariatet til at takstmannens beskrivelse av garasjen kun syntes å gjelde en utvendig vurdering. Sekretariatet kom videre til at forholdet ikke var upåregnelig, i lys av garasjens alder og opplyste standard, jf. avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

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

Sekretariatet fremholdt følgende om vurderingen etter avhl. §§ 3-2 og 3-7:

Garasjen er opplyst å antageligvis være fra 1983. Det heter i tilstandsrapporten at byggeåret er basert på opplysninger fra rekvirent. Det heter videre at det er en enkel bygningsmessig standard, og at bygningen har behov for vedlikehold blant annet takrenner/tekke. Kjøper har fått opplyst om at garasjen har støpt plate på mark med sokkelmur av Leca, og at bygningen ikke anses å være isolert/innredet.

Herværende bolig gjelder en eldre fritidseiendom fra 1921 hvor det gjennomgående i tilstandsrapporten har fått TG 2 "avvik som kan kreve tiltak" og TG 3 "store eller alvorlige avvik". Selv om garasjen ikke er gitt en tilstandsgrad så vil de øvrige opplysningene danne grunnlaget for hvilke forventninger kjøper kan ha hatt til boligen som sådan. Tilstandsgrad 2 og 3 innebærer at det var observert tegn på middels kraftige til kraftige symptomer på svikt i disse bygningsdelene, og at det måtte påregnes behov for utbedring eller utskiftninger innen kort tid, se FinKN 2016-332 og FinKN 2024-100. Kjøper var kjent med risiko for skjulte feil.

I reklamasjonsrapporten fremgår det at den støpte sålen ligger direkte ned mot fjell, og at støpt såle ligger uten drenerende masser som kan lede vannet bort fra konstruksjonen. Det er observert sprekk inne i garasjegulvet som ligger ca. midt på lengden av støpt såle og går på tvers av bredden av bygget. Sprekken opplyses å være av eldre årgang, og antatt å ha oppstått i de tidligere bruksår fra garasjen sto ferdig.

Sekretariatet legger til grunn at vannansamlingen vil kunne føre til flere ulemper, som for eksempel fuktskader på gjenstander som oppbevares i garasjen. Se til sml. FinKN 2017-244 og FinKN 2014-096. Det er imidlertid ikke dokumentert hvilke skader dette har medført, og det bemerkes at det er kjøper som har bevisbyrden for sitt krav. Tvil knyttet til skadeårsak og -omfang går følgelig ut over kjøperen, jf. FinKN 2018-242.

Etter sekretariatets syn synes sprekken å være relativ synlig, og det kan derfor reises spørsmål om selgers kjennskap til denne og eventuelt takstmannen. Hva gjelder selgers kunnskap må dette vurderes opp mot hva selger faktisk visste. I dette tilfellet understrekes det at boligen ble solgt ved fullmakt, og kjøper var gjort kjent med at selger ikke hadde bebodd eiendommen og derfor ikke hadde spesifikk kunnskap om den. Det følger av tidligere nemndspraksis at det forhold at boligen selges ved fullmektig, innebærer at det foreligger

en noe større risiko for skjulte feil og mangler, jf. FinKN 2017-329 og FinKN 2024-646.

Sekretariatet har etterspurt selgers forklaring, hvor foretaket har gjengitt at selger ikke kjente til forholdet. Utover dette, er det ikke fremlagt noe dokumentasjon eller noe nærmere forklaring på dette. Sekretariatet har merket seg kjøpers kommentarer om at foretaket og selger tidligere har påstått at forholdet er opplyst om, for så å endre det til at forholdet ikke var kjent.

Vi bemerker at sekretariatet bygger på skriftlig dokumentasjon, og vi kan utelukkende ta stilling til saken på bakgrunn av de fremlagte dokumentene. Slik saken er dokumentert for oss kan vi ikke ta stilling til hva som er sagt og ikke sagt muntlig mellom partene. Takstmann har heller ikke kommentert saken. Selv om det er uheldig at takstmannen ikke har vurdert sprekken, synes takstmannens vurdering å være begrenset til en utvendig vurdering av garasjen.

Det følger av nemndspraksis at man må se på det totale informasjonsbildet som ble gitt ved salget, jf. FinKN 2017-276. Ut ifra de opplysningene som er gitt, var det ikke upåregnelig for kjøper at garasjen kunne kreve tiltak. Det legges vekt på at det i tilstandsrapporten fremgår at bygningen har behov for vedlikehold av "blant annet" takrenner/tekke. Ordlyden "blant annet" sikter til at det kan være behov for tiltak for andre bygningsdeler. Hva gjelder selve utbedringsmetoden, er sekretariatet enige med foretaket at pristilbudene som er fremlagt gjelder oppføring av en ny garasje, og at dette innebærer en helt annen løsning enn det som er avtalt. Dette må også hensyntas til hva som anses påregnelig og ikke.

Det er etter dette ikke tilstrekkelig dokumentert for at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Uavhengig av dette kan det vanskelig sees at innvirkningskriteriet er oppfylt.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Kjøper har fremlagt en erklæring av 8.11.24 fra en navngitt nabo til eiendommen, hvor naboen "bekrefter at problemet med vanninntrengning i den garasjen har vært observert av meg ved 3 anledninger noen år tilbake i tid". Foretaket har på sin side i brev av 17.10.24 opplyst at selger "ikke er kjent med problemer med vann inn i garasjen eller andre feil". Som det fremgår av sekretariatets drøftelse er nemndas saksbehandling skriftlig. I og med at bevisførselen for nemnda er middelbar, er det vanskelig for nemnda å ta stilling til troverdighetsvurderinger av parts- og vitneforklaringer. Det vises i den forbindelse også til at eiendommen var opplyst solgt ved fullmektig, og nemnda finner etter en samlet vurdering at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Nemnda kan heller ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).