

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-687

25.6.2025

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

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

Feil fall ved garasjegelv – selgers opplysningsplikt – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig oppført i 1985 ble solgt for kr 4,05 mill. i november 2022. Boligen ble markedsført med en stor garasje på ca. 67 kvm. Garasjen var ikke tilstandsvurdert, men opplyst å være byggemeldt i 1987. Deler av garasjen ble i verdivurderingen fra megler opplyst å være nylig oppgradert. Etter overtakelsen oppdaget kjøper vanninntrengning i garasjen, som følge av avvik ved fallforhold. Kjøper har anført at forholdet var upåregnelig, og at selger kjente eller måtte kjenne til vanninntrengingen. Foretaket har bestridt ansvar og vist til at eiendommen var i samsvar med det kjøper kunne forvente, og at det ikke var krav til fall i garasje. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 209 678, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Østfold oppført i 1985.

I salgsprospektet ble boligen markedsført som en «enebolig med stor garasje/lager på ca. 67 kvm. + hems». Videre fremgikk det i salgsoppgaven det at var godkjent byggesøknad for garasjen. Om selve boligen ble det opplyst om normalt god standard hovedsakelig fra byggeår, med noen oppgraderinger underveis. Det ble opplyst at det var innlagt vann/avløp og sluk i garasje.

I tilstandsrapporten fremgikk følgende om garasjen:

GARASJE / UTHUS:

Garasje 67,29m²

Garasjen har loftsareal som er utenfor målbart areal, men har et gulvareal på 40m² som benyttes som lagring.

Støpt plate på mark, pusset leca, bindingsverksvegger kledd utvendig med stående og liggende kledning. Etasjeskille i treverk. Takkonstruksjon av saltak utførelse tekket med betongtakstein. A-takstoler med loft.

Garasjen ble ikke tilstandsvurdert, men det ble opplyst om byggemelding for garasje datert 22.5.1987, og byggetillatelse for garasje 19.10.1988. Det fremgikk videre at garasjeuthus med anneks var tatt i bruk 19.11.1992.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2012, men at de hadde bodd der i 37 år og 2 mnd. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade har selger krysset av på "nei".

I meglers verdivurdering ble det opplyst at eiendommen hadde en frittstående bod samt en stor garasje på ca. 69 kvm. Del av garasje var nylig oppgradert, og det var loft over garasje.

Boligen ble solgt for kr 4,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.11.22, og overtatt av kjøper den 28.2.23.

Etter overtakelsen avdekket kjøper vanninntrengning i garasjen. Det ble fremlagt skaderapport fra firma K, etter besiktigelse 16.1.24. Det fremgikk av rapporten at det var feil fallretning på garasjegulv og at vann rant inn i garasjen. Det ble antatt at skaden sannsynligvis hadde pågått siden garasjen var ny, og det var avdekket fuktskade på veggflater grunnet smeltevann fra bil. Det ble fremlagt bilder av garasjen.

Det ble også fremlagt et pristilbud fra firma R på kr 170 000, for utskifting av betonggulvet. Det ble foreslått å sette inn et beslag i portåpning som forsterket og sikrer betongen i innkjørselen til en kostnad på kr 63 750, i tillegg til installering av varmekabler til en kostnad på kr 39 678.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at boligen var i dårligere stand enn kjøper med rimelighet kunne forvente. Kjøper har overtatt en bolig som ikke var tråd med bygningsmessige anbefalinger på oppføringstidspunktet. Det ble videre anført at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, og vist til at selger ut ifra sin lange botid måtte kjenne til at det samlet seg smeltevann i garasjen som følge av feil fallforhold.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 209 678, samt krav om forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt kravet til kjøper. Foretaket har i hovedsak vist til at det ikke var dokumentert at eiendommen ikke var i tråd med avtalt stand, jf. avhl. § 3-1, og foretaket anførte at boligen var i samsvar med kjøpers forventning, jf. avhl. § 3-2. Det ble vist til at det ikke var krav til fall i garasje, og selgers takstmann hadde ikke tilstandsvurdert garasjen. Selger hadde bestridt kjennskap til forholdet, og det var ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7, og la vekt på at avviket ikke var av en slik størrelsesorden at det gikk ut over hva som var rimelig å forvente i en eldre garasje, jf. bl.a. FinKN 2025-58 og FinKN 2021-307.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2 første ledd. Det er i begrunnelsen vist til følgende:

Herværende bolig er fra 1985, og var således 38 år gammel på salgstidspunktet. Garasjen er ikke tilstandsvurdert, men det er opplyst at det forelå byggetillatelse for garasjen i 1988. Det legges derfor til grunn at garasjen var 35 år gammel på salgstidspunktet.

I skaderapporten fremgår det at garasjen har feil fallretning på garasjegulvet, hvilket fører til at smeltevann renner inn i garasjen og videre inn i tilstøtende konstruksjoner. Det er observert fuktskade på veggflater, hvorav ca. 5 m² er skadd. Det antas at skaden sannsynligvis har pågått siden garasjen var ny.

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.

På den ene siden, er det avdekket at veggflater er fuktskadet. Selv om kjøper på bakgrunn av garasjens alder måtte ta høyde for at det kunne oppstå behov for vedlikehold, skyldes ikke årsaken til skaden som er avdekket å være relatert til alder eller alminnelig slitasje, men at garasjen er oppført uten fall.

På den andre siden er det kun opplyst at veggflater er skadet, og at dette gjelder 5 m². Det foreligger imidlertid ingen nærmere beskrivelser av skadeomfanget. Vi kan heller ikke se at det er fremlagt

dokumentasjon på at det var krav om fall i garasje på oppføringstidspunktet, og kan derfor ikke se at det foreligger avvik i forhold til de krav som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Slik saken er dokumentert, kan ikke sekretariatet se at avviket er av en slik størrelsesorden at dette tilsier å gå utover det som er rimelig å forvente i en eldre garasje. Under den forutsetning av at avviket har vært til stede siden garasjen var ny, skulle en tenke seg at omfanget ville ha vært større. Det vises her blant annet til billedokumentasjonen fremlagt i skaderapporten. 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.

Nemnda finner etter en samlet vurdering å kunne tiltre dette. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler om at garasjen ble omtalt i positive ordlag under visning, men uten umiddelbar bevisføring er det vanskelig for nemnda å gå nærmere inn i dette. Utelukkende på bakgrunn av salgsdokumentene kan nemnda ikke se at det er sannsynliggjort et forventningsavvik etter avhl. § 3-2 første ledd.

Sekretariatet kom videre til at det heller ikke var grunnlag for mangel etter avhl. § 3-7. Om dette ble følgende bl.a. fremholdt:

Selger har i egenerklæringsskjemaet krysset av "nei" på spørsmål om det foreligger utettheter i blant annet garasje. Det er i klagetilsvaret opplyst at foretaket har innhentet selgers forklaring, der selger opplyste at han ikke var kjent med forholdet. Det opplyses videre at selger benyttet garasjen som verksted, og har aldri hatt våt bil eller bruksbil i garasjen.

Kjøper har vist til at selger og megler visste at kjøper var interessert i huset på grunn av garasjen, og at de på visning skrøt av hvor flott garasjen var med eget verksted, varmekabler i gulvet etc. 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. Videre er det subjektivt hvorvidt fukt og vann i en garasje oppfattes som et problem, og mindre mengder fukt og vann i en garasje vil i henhold til nemndas tidligere praksis ikke nødvendigvis være et opplysningspliktig forhold eller noe som går utover kjøpers berettigede forventninger, jf. FinKN 2018-835. Også bruken av garasjen vil kunne ha betydning for hvordan forholdet oppleves.

Nemnda har på dette punkt vært noe mer i tvil.

Det springende punktet er altså om selger kjente eller måtte ha kjent til at fukt samlet seg i garasjen. Nemnda legger til grunn at selger eide boligen i 37 år, slik det fremgår av selgers egenerklæring. Selger hadde dermed inngående kjennskap til garasjens beskaffenhet. Nemnda mener videre at det nok bør gjelde en objektiv norm for selgers opplysningsplikt om fuktproblematikk. Selv om nemnda er enig med sekretariatet i at noe fukt i eldre garasjer normalt må forventes, bør en selger uansett formidle sin kunnskap om omfanget slik at potensielle kjøpere selv kan bedømme risikoen.

I denne saken har altså selger bestridt å ha hatt våte biler i garasjen, og dermed hatt kjennskap til noe problem med vannansamling. Slik saken er opplyst, er det vanskelig for nemnda å komme til det motsatte uten mer konkrete holdepunkter. At det er «opplagt» at det har vært våte biler i garasjen, slik kjøper har anført i brev av 20.1.25, kan ikke ses underbygget i noe særlig grad. Selger har riktignok ikke bestridt at det har vært biler i garasjen – men de skal ha vært tørre. Spørsmålet om selgers bruk av garasjen kan formodentlig best belyses gjennom umiddelbar bevisføring. Alle forhold tatt i betraktning har nemnda derfor kommet til at det heller ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold

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