

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-078

17.2.2017

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Feil ved fundamentering – uenighet om utbedringskostnader – avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig i kommune Røyken kommune oppført i 2008 ble solgt "som den er" for kr 4.850.000 ved kjøpekontrakt datert 8.12.11. I 2015 oppdaget kjøper setninger og sig i massene under et betongdekk som var fundament for en overliggende terrasse. Det ble innhentet en takstrappport som slo fast at det var nødvendig å utbedre forholdet ved å etablere en støttemur. Kjøper reklamerte deretter til selskapet og anførte at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet avviste ansvar med henvisning til en takstrappport utarbeidet av selskapets takstmann som slo fast at det ikke var nødvendig å utbedre forholdet. Kjøper innhentet etter dette en ny takstrappport som støttet opp under konklusjonen i den første rapporten. Nemnda kom til at saken måtte avvises ettersom bevisvurderingen ikke var egnet for skriftlig saksbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader mellom kr 90.000 og kr 300.000.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i AmTrust International Underwriters Ltd.

Klagen til sekretariatet for Finansklagenemnda gjelder:

– mangler ved fundamentering.

Ifølge salgsdokumentasjonen ble eiendommen solgt "som den er" for kr 4.850.000 ved kjøpekontrakt datert 8.12.11. Overtagelse fant sted 9.4.12. Boligens byggeår ble opplyst å være 2008.

I 2015 oppdaget kjøper setninger og sig i massene under et betongdekk som var fundament for en overliggende terrasse på boligens vestside. Forholdet ble etter dette vurdert av Siv.ing. S. I den fremlagte rapporten fremgikk blant annet:

Eierne ... har oppdager betydelige setninger og ustabilitet i skråningen ned fra eiendommen mot vest. Dette har medført setninger og bevegelser inn mot ringmur for betongdekket som fundament for søylepunkter fra tak og terrasse. Vi vil betegne setningene og belastningssituasjonen som såpass kritisk at vi anmoder om at tiltak gjennomføres så raskt som overhodet mulig. Nødvendig tiltak anser vi å være bygging av en støttemur langs skråningen, komprimering av tidligere oppfylte masser inn i skråningen og oppfylling mot betongdekket og mot ringmuren mot vest. Tiltaket anses som søknadspiktig, og det er derfor viktig at partene tar kontakt med kommunen for avklaring av dette spørsmålet.

Utbedringskostnadene ble i rapporten anslått til kr 300.000.

Etter at kjøper reklamerte til selskapet, var selskapets interne takstmann K på befaring. I denne rapporten fremgikk blant annet følgende:

Ved befaringen var det antydninger til noe erosjon i toppen av skråning enkelte steder. Om det er noe som har utviklet seg over tid eller om det er noe som har vært der siden byggeår er vanskelig å si. Slik

undertegnede opplever det er rapport fra S noe overdrevet. Noe erosjon i en bratt skråning må anses som normalt uten at dette skal bety at skråningen er ved å skli ut. Undertegnede har vært på to befaringer med ca et halvt års mellomrom uten at det var mulig å se noen utvikling av skjevheter eller erosjoner. ...

Slik undertegnede ser det er det ingen overhengende fare for utglidninger eller setninger i skråningen.

...

Det er ikke avdekket noen setninger eller utglidninger som kan ha noe konsekvens for boligen. Eneste negative som er avdekket er at betongdekket utenfor balkongdøren står litt i luften på det ene hjørnet, uten at dette har hatt noen konsekvenser så langt. ... Anbefalte tiltak er å fylle på noe shingel og komprimere godt rundt betongdekke utenfor balkongdøren, særlig hjørnet mot nord. Kostnader for dette estimeres til kr 30.000 inkl. mva.

Etter at saken ble klaget inn for sekretariatet for Finansklagenemnda, innhentet kjøper en ny rapport fra takstmann A. I denne rapporten fremgikk blant annet:

Tilstand:

Undertegnede har fått i oppdrag å undersøke massene som ligger under og i forkant av betong terrasse som også er fundament for overliggende overbygget veranda. Det er helt tydelig at massene forsvinner under nordre hjørne av betongfundamentet. Skråningen ned mot gangvei er svært bratt og holder ikke godt på massene. Det bør gjøres tiltak for å unngå større setninger på boligen.

Utbedringsforslag: For at grunnen/skråningen ikke skal fortsette å gli ut bør det etableres en støttemur i forkant av skråningen. Det er viktig å påse at grunnen denne etableres på er stabil og komprimert. Når støttemuren er på plass kan det tilbakefylles og komprimeres. Støttemuren kan oppføres i betong, betongblokker eller naturstein. Muren kan ha en høyde på ca. 1.5 meter og en lengde på ca. 25 meter med en avtrapning på hver ende. Vann fra nedløp bør ledes bort fra belastet område ved å legge nedløpsvannet i rør under bakkenivå.

Utbedringskostnadene ble i denne rapporten anslått til kr 312.500.

Etter at selskapet mottok ovennevnte rapport fra takstmann A, ble takstmann Ks kommentarer til rapporten oversendt. Han uttalte blant annet:

Slik undertegnede ser det er det ikke behov for tiltak. Det er ikke dokumentert at massene under terrassen er på vei ut, det er derimot dokumentert dårlig tilbakefylling/understøttelse i det en hjørnet. Dette ser ikke ut til å ha hatt noe negativ innvirkning så langt. Betong terrassen heller 1 cm utover, noe den antakelig har gjort hele tiden. Dette er helt normalt, og et fornuftig tiltak, for å sikre at vann renner riktig vei og ikke samler seg inne ved kledningen. Hellingen på terrassegulvet er tilnærmet lik ved begge søylene. Som nevnt er det synlig at det er noe dårlig tilbakefylling i front av plattingen, men for øvrig er det ingen indikasjoner ved konstruksjonen som tyder på at plattingen er/har vært i bevegelse. Disse indikasjonene kunne blant annet ha vært kileformet sprekke mellom støpt platting og grunnmur, glippe mellom rekkverket på terrassen over og ytterveggen. Skal det dokumenteres bevegelser på den støpte plattingen kan dette også gjøres ved nivellerende målinger gjort over tid, undertegnede kan ikke se at det er gjort i dette tilfelle.

... Om det allikevel vurderes at betong terrassen er usikker, vil tiltaket være å sikre at søylene står bedre fundamentert. For å gjøre dette kan man rive betong terrassen, etablere nye fundamenter for de to søylepunktene og bygge opp en ny terrasse i tre. Undertegnede har vært i kontakt med entreprenør som mener dette kan gjøres for kr 90.000 inkl. mva.

Kjøper har anført at mangelen ved fundamenteringen medførte at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til at boligen kun var fire år gammel ved overtagelse og at de anførte utbedringskostnadene på omtrent kr 300.000 utgjorde 6,18 % av kjøpesummen. Det ble videre anført at det måtte legges mindre vekt på rapporten fra selskapets interne takstmann da dette måtte anses som et partsinnlegg.

Selskapet har anført at det ikke var sannsynliggjort at det forelå et utbedringsbehov og at forholdet således ikke utgjorde en mangel etter avhendingslova. Det ble vist til at det ikke var

dokumentert noen setninger eller utglidninger, og at kjøpersidens anførte utbedringstiltak fremstod som et svært overdrevet tiltak til en hypotetisk skade.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det er lagt frem flere sakkyndige rapporter om behov for tiltak. To av disse konkluderer med behov for omfattende og kostbare tiltak for å hindre utglidning av masser som kan true boligen. Kostnadene ligger i størrelsesorden kr 300.000, noe som vil kunne medføre mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. En tredje rapport konkluderer med at det er tilstrekkelig å etterfylle masser under terrassen til en kostnad av ca. kr 30.000, eller eventuelt noe mer omfattende tiltak til ca. kr 90.000, men at det ikke er fare for utglidninger som kan true boligen. Denne rapporten gir neppe grunnlag for å konkludere med mangel etter avhendingsloven.

Nemnda må basere sin konklusjon på opplysningene i sakens dokumenter. Disse gir ikke et tilstrekkelig godt grunnlag for en begrunnet konklusjon. Det følger av saksbehandlingsreglene for Finansklagenemnda punkt 5 femte ledd at en klage kan avvises dersom saken vanskelig lar seg behandle uten åstedsbefaring eller annen bevisvurdering som er uegnet for nemnda, eller når den er uegnet for skriftlig saksbehandling. Nemnda er kommet til at saken må avvises i medhold av denne bestemmelsen.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Hanne Kvalshaug, Tommy Ravndal, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.