

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-207

24.4.2017

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved grunnmur og riss i innvendige vegger – utvendig fall – opplysninger fra tidligere salg – avhl. §§ 3-7 og 4-12 andre ledd.

En enebolig i Bodø oppført i 1976 ble solgt "som den er" for kr 4,3 mill., og overtatt av kjøper den 1.4.16. Kjøper oppdaget etter overtakelse en rekke sprekker og riss i boligens grunnmur og innvendige gulv og vegger. Det ble avdekket at det i selgers eiertid, i forbindelse med etablering av tunnel i nærheten av boligen, hadde det blitt utarbeidet flere rapporter om eiendommen. Disse tilsa at det forelå betydelige sprekk- og rissdannelser i grunnmuren og innvendige vegger. Videre avdekket kjøper at selger ved sitt kjøp av boligen hadde fått opplysninger om sprekker i grunnmur, samt ikke-tilfredsstillende fallforhold i utvendig terreng. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og viste bl.a. til at selger ikke hadde kjent til hva som fremkom av de tidligere rapportene fra tunnelutbyggingen, og at rapportene i alle tilfeller ikke var omfattet av egenerklæringens spørsmålsstilling. Nemnda kom til at forholdet utgjorde et brudd på selgers opplysningsplikt, og ga kjøper medhold i krav om prisavslag.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 373.750, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om prisavslag mot selgers eierskifteforsikring som en følge av sprekker og riss i grunnmur og vegger, samt utvendig fall.

Boligen er oppført i 1976. Selger opplyste i egenerklæringsskjemaets om kjennskap til setningsskader som riss/sprekker i grunnmur, og utdypet med "*liten sprekk i mur på vaskerom i leilighet.*" Selger hadde krysset av for "*nei*" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til "*skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet de siste 5 år*".

Ifølge salgsdokumentasjonen ble boligen solgt "som den er" for kr 4,3 mill. ved udatert kjøpekontrakt. Overtakelse var den 30.1.15.

Etter innflytting avdekket kjøper et betydelig antall riss og sprekker i grunnmuren i sokkeletasjen og på innvendige skillevegger. Kjøper rekvirerte takstmann som i forbindelse med utarbeidelse av sin rapport tok kontakt med Statens Vegvesen og fikk opplyst at selger hadde vært til stede ved minst to anledninger på vegvesenets befarings i forbindelse med planlagt etablering av tunnel i nærheten av eiendommen. Det ble ved befaringene avdekket riss i flere av boligens vegger, i garasjeggulv, i grunnmur og i nærmest hele høyden av støttemur.

Kjøpers takstmann konkluderte i sin rapport med at samtlige av skadene som nå var avdekket i henhold til hans rapport, hadde utviklet seg over tid og at disse var til stede i selgers eiertid.

Kjøper innhentet også salgsoppgave fra forrige salg, da selger hadde kjøpt boligen. Boligsalgsrapporten opplyste her om at det enkelte steder i grunnmuren forelå sprekkdannelser, og grunnmuren ble gitt TG 1/2. Videre ble terrengforhold gitt TG 2 med anbefaling om at terrenget ble justert for å etablere tilstrekkelig god helning vekk fra husets grunnmur.

Samlede utbedringskostnader ble estimert til kr 373.750 inkl. mva.

Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger om boligen, jf. avhl. § 3-7. Selger hadde holdt tilbake opplysninger om at skadeomfanget knyttet til sprekk- og rissdannelser i bygningsmassen var betydelig større, og viste både til forrige salgs salgsoppgave og rapportene utarbeidet i forbindelse med utredning av tunnel. Videre anførte kjøper at forholdet utgjorde en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8, og viste til selgers avkryssing i egenerklæringen på spørsmål om kjennskap til skaderapporter utarbeidet de siste fem år. Kjøper anførte også at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punkt, og viste til at utbedringskostnadene utgjorde 8.69 % av kjøpesummen.

Kjøper krevde prisavslag på kr 373.750, jf. § 4-12 annet ledd, samt forsinkelsesrente.

Selskapet avviste at det forelå opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger hadde ikke hatt kjennskap til sprekker, setninger og riss i boligen utover det som var synlig. Selskapet avviste at rapportene utarbeidet i forbindelse med tunnelbyggingen var skaderapporter omfattet av egenerklæringens spørsmål, og således hadde ikke selger svart uriktig på dette spørsmålet. Ei heller forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punkt, all den tid forholdet ikke utgjorde et vesentlig avvik fra det avtalte. At masser og drenering som var 40 år gamle på salgstidspunktet hadde behov for utskiftning, måtte anses å være påregnelig vedlikehold.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Ut ifra opplysningene i saken legger nemnda til grunn at selgeren må ha kjent til at det var flere sprekker og riss enn den lille sprekken i muren som han opplyste om i egenerklæringen. Selgeren var etter det opplyste med på befaringer i regi av Statens Vegvesen, hvor det ble avdekket flere riss i flere vegger, gulv og grunnmur. Sprekker i grunnmuren var også anmerket i boligsalgsrapporten ved selgerens eget kjøp av boligen noen år tidligere. Dette er opplysninger som selgeren skulle ha gitt kjøperen i medhold av avhl. § 3-7. Nemnda finner det ikke nødvendig å ta standpunkt til om selgeren også har gitt uriktige opplysninger som nevnt i avhl. § 3-8 ved å svare nei på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til skaderapporter og tilstandsvurderinger m.v. Det foreligger i alle tilfelle mangel etter avhl. § 3-7, idet manglende opplysninger om omfanget av sprekker og riss må antas å ha virket inn på kjøpet. Til dette kommer anmerkningen i salgsdokumentasjonen ved selgerens eget kjøp om uheldig fall i terrenget inn mot husveggen. Også dette er en opplysning som selgeren skulle ha formidlet til kjøperen i medhold av avhl. § 3-7.

Det foreligger en mangel, og kjøperne har krav på prisavslag etter avhl. § 4-12. Totale utbedringskostnader, som omfatter utbedring av sprekker og riss, samt skifte av masse inn mot grunnmuren, er oppgitt til kr 373.750. Nemnda forstår det slik at dette arbeidet også vil rette opp det uheldige fallet inn mot grunnmuren. Boligen var oppført i 1976, og selskapet anfører at massen inn mot grunnmur vanligvis mister sin drenerende evne etter en tid. Nemnda er enig i at de aktuelle arbeidene vil medføre forbedret standard, og at det må gjøres et fradrag i kostnadene ved utmåling av prisavslag. Reduksjonen settes skjønnsmessig til ca. 25 %, og kjøperne tilkjennes prisavslag på kr 280.000. Beløpet inkluderer forsinkelsesrenter.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøperne gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Thomas Iversen (forbrukerrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).