

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2018-026

23.1.2018

Protector Forsikring ASA

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

Setninger i støttemur – avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig i Eidsvoll oppført i 1917 ble solgt "som den er" for kr 2.650.000 og overtatt av kjøper 26.8.13. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at fyllmassene i en steinstøttemur som holdt på jorden for innkjørsel og garasje var i ferd med å renne bort, og reklamerte til selskapet. Kjøper innhentet tre rapporter som la til grunn at det var pågående setninger i grunnen og at støttemuren var i ferd med å gli ut, mens selskapet innhentet en rapport som kom til motsatt konklusjon. Kjøper anførte at ustabiliteten i støttemuren medførte at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, og viste bl.a. til at eiendommen ble markedsført som vesentlig oppgradert og bygget om i 1988, at det ikke ble gitt noen negative opplysninger av betydning, og at utbedringskostnadene utgjorde 6,7 % av kjøpesummen. Selskapet avviste ansvar og viste til at det måtte legges til grunn at muren var fra byggeåret 1917 og at det derfor var påregnelig med utgifter til utbedring og vedlikehold. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 178.638, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers mangelskrav som følge av feil ved en steinmur, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Boligen ble oppført i 1917. Det ble opplyst ved salget at boligen hadde blitt vesentlig oppgradert og bygget om i 1988, at boligen var godt vedlikeholdt, og at det ble bygget ny garasje i 2000.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 2.650.000 ved kjøpekontrakt av 8.8.13 og overtatt av kjøper 26.8.13.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at fyllmassene i steinmuren som holdt på jorden for innkjørsel og garasje var i ferd med å renne bort, noe som ble anført å medføre risiko for at støttemuren ville rase.

Det ble fremlagt tre takstrapporter fra kjøper som slo fast at det var pågående setninger i grunnen og at støttemuren var i ferd med å gli ut. I den siste rapporten utarbeidet av siv.ing. Ø fremgikk følgende vurdering:

Terrengobservasjoner tyder på at muren er ustabil. Det kan skyldes svakheter i grunnen under murfot og/eller manglende internstabilitet i steinene, som dårlig forband og muring og små steiner. Overflatehullene skyldes at det er fylt fin masse på steiner og blokker med store hullrom, som "erter mot stein/blokker". Med tiden vil slik masse renne eller vaskes ned i hullrommene og etterlate hull i overflata.

Sprekkens avstand fra mur i forhold til høyde passer med en mulig glideflate for mur.

Det finnes utallige slike murer i Norge, og mange er bygget for dårlige og er ustabile.

(...)

Situasjonen vil forverre seg med tida. Muren vil sige ut, men vil neppe tippe framover i toppen. Det vurderes ikke å være fare for brå kollaps.

Det anbefales at steinmuren holdes under oppsyn inntil det gjøres noe med den. Bevegelser kan måles med målepunkter og over-rettmerker. Det anbefales også å sette ut setningspunkter på nordre garasjeringmur for å måle setninger over 1-2 år. Fundamentbevegelser kan også skyldes tele, hvis det ikke er fundamentert telesikkert.

Det ble innhentet et pristilbud for utbedring av forholdet på kr 178.638 inkl. mva.

Selskapet innhentet en rapport utarbeidet av at takstmann E som var uenig med de øvrige vurderingene, og mente det ikke var pågående setninger eller fare for utglidning av støttemuren. Det ble imidlertid påpekt at det var noe utvasking av jord- og sandmasser og at dette kunne utbedres for kr 22.450 inkl. mva.

Kjøper anførte at ustabiliteten i støttemuren 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 det ikke ble gitt noen negative opplysninger av betydning, og at utbedringskostnadene utgjorde 6,7 % av kjøpesummen. Det ble videre vist til at ettersom garasjen som sto ovenfor muren ble oppgitt å være fra 2000, måtte det forventes at muren ble konstatert å være fungerende i forbindelse med ombygging av huset og garasje i umiddelbar nærhet.

Det ble krevd prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 178.638, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt forsinkelsesrenter fra 31.2.14.

Selskapet anførte at det ikke forelå noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til at det måtte legges til grunn at muren var fra byggeåret 1917 og at det derfor var påregnelig med utgifter til utbedring og vedlikehold.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet mente det ikke forelå grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum og ga selskapet medhold.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum som følge av feil ved en støttemur i stein. Vesentlighetsvurderingen har både et kvantitativt og et kvalitativt element, og avgjørelsen beror på en helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avsnitt 51 og HR-2017-1073-A avsnitt 27 og 29. Det tas i vesentlighetsvurderingen vanligvis utgangspunkt i en kvantitativ vurdering hvor det foretas en sammenligning mellom utbedringskostnadene og kjøpesummen. Det er lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen.

Ut fra de opplysninger som er innhentet av kjøper, utgjør utbedringskostnadene 6,7 % av kjøpesummen. Nemnda legger etter dette til grunn at det kvantitative kravet er oppfylt uten noen nærmere drøftelse av dette, slik saken ligger an.

Når det gjelder det kvalitative kravet, bemerker nemnda at dette må vurderes i lys av blant annet hvilke opplysninger som ble gitt ved salget, steinstøttemurens alder, vedlikehold og fysiske tilstand for øvrig. Til tross for at utbedringskostnadene er forholdsvis store i denne saken, er nemnda kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises særlig til at det må legges til grunn at steinstøttemuren var fra boligens byggeår — nemlig 1917. Selv om det fremgår av salgsdokumentene at boligen ble vesentlig oppgradert og bygget om i 1988, er det ingen konkrete opplysninger som tilsier at den aktuelle steinmuren også ble fornyet. Det er heller

ingen konkrete opplysninger om at steinstøttemuren ble oppgradert i forbindelse med oppføringen av garasjen i 2000. Nemnda er enig med sekretariatet i at selv om setningene ikke har direkte sammenheng med murens alder, innebærer ikke dette at alderen og forventet tilstand som følge av denne ikke er relevant ved vurderingen av hva kjøper kunne forvente, jf. blant annet FinKN-2013-470. Slik nemnda ser det, er det påregnelig med utgifter til vedlikehold og utskiftning av en 96 år gammel steinmur, og dette utgjør følgelig ikke noe kvalitativt avvik fra forventbar stand, jf. blant annet FinKN-2015-133 og FinKN-2013-062, som det også er vist til i sekretariatets vurdering.

Nemnda er etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van-der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).