

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-495

4.7.2018

Protector Forsikring ASA

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

Sprekk/riss i grunnmur — innvirket? — avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Enebolig i Trondheim oppført i 1968 ble solgt "som den er" for kr 3,3 mill. ved kjøpekontrakt 24.4.15. Ved salget ble det opplyst at grunnmuren var oppført i betongstein. Om grunn og fundamenter var det opplyst at takstmannen ikke hadde funnet riss eller sprekker av konstruksjonsmessig betydning. Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet at det ikke var riss eller sprekker i mur. Ett år etter overtakelsen oppdaget kjøper sprekk på innsiden av grunnmuren i forbindelse med oppussingsarbeider. Sprekken var gjennomgående og var synlig forsøkt reparert med fugemasse. Selger opplyste at han ikke hadde opplevd problemer med grunnmuren i sin eiertid. Sprekken hadde vært synlig i 25 år og ble sparklet på utsiden for flere år siden i forbindelse med maling av grunnmuren. Kjøper anførte at det forelå mangler som følge av opplysningssvikt hos selger. Selskapet avviste kravet, og viste til at selger ikke hadde kjennskap til feil ved grunnmuren. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 194 871.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som følge av sprekk i grunnmuren, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er oppført i 1968. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst:

Enebolig er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i betongstein.

I boligsalgsrapporten under punktet for "*grunn og fundamenter*" fremgikk følgende:

Grunnen på eiendommen består i hovedsak av leire. Det er foretatt en visuell kontroll innvendig på tilgjengelige flater i kjeller samt utvendig over bakkenivå. Det ble ikke observert riss/sprekker av konstruksjonsmessig betydning. Med bakgrunn i dette vurderes grunnen å være stabil. Det gjøres oppmerksom på at undertegnede ikke har foretatt geotekniske undersøkelser av grunnen.

Tilstandsgrad (TG) 2 var satt på grunn av alder.

Videre under punktet "*grunnmur*" var det opplyst:

Grunnmuren er oppført i betonghulstein. Deler av kjelleren har utforede og igjenkledde vegger. Inspeksjonsmuligheten er derfor noe begrenset. Det observeres ingen riss / sprekk i grunnmuren av konstruksjonsmessig betydning. Med bakgrunn i dette vurderes grunnmuren å være av normal beskaffenhet. Det anbefales på generelt grunnlag å pusse igjen eventuelle riss/sprekker i grunnmur med tanke på et eventuelt fuktinntrekk.

På spørsmål i egenerklæringsskjemaet om selger kjente til om det var eller hadde vært "*setningsskader / skjevheter på boligen / eiendommen, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller*

lignende?", hadde selger krysset av for "*nei*". Det var videre opplyst at det var lagt ny drenering i 2013 av entreprenør H.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 3,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.4.15 og overtatt av kjøper 18.1.16.

Ca. ett år etter kjøpet avdekket kjøper sprekk på innsiden av grunnmuren i forbindelse med oppussingsarbeider. Kjøper kontaktet takstmann L. som undersøkte eiendommen og utarbeidet rapport. Det refereres fra rapporten:

Sprekkene er gjennomgående i hjørne mot øst og i vegg mot sør. Over terreng og list over grunnmurspast vises at det før salg er forsøkt utbedret med elastisk fugemasse, pusset og overmaling, men dette har nå sprukket opp.

Følgende avvik ble registrert ved befaring 06.09.2017:

1. Setningssprekker i grunnmur av betonghulstein og yttervegg mot sør samt flere mindre sprekker.
2. Reparasjon av setningssprekk og sprekker med overmalt elastisk fugemasse og puss.

Årsaken til setninger/ jordrotasjon kan skyldes forhold som teleløft, dårlig komprimering, utvasking, eller at det ikke er tatt hensyn til grunnforholdene ved fundamenteringen. Refundamentering av deler av veggen kan være nødvendig om det fortsatt pågår setninger. Uavhengig av om hvilken utbedringsmetode som er beskrevet i rapporten, må det foretas kartlegging mht. å finne rotårsaken.

Kostnadene ved utbedring av forholdene ble anslått til kr 194 871.

Selger opplyste til selskapet at han ikke hadde opplevd problemer med grunnmuren i sin eiertid. Sprekken hadde ifølge selger vært synlig i 25 år, og det hadde ikke vært noen endringer i disse. For flere år siden sparklet selger på utsiden i forbindelse med maling for å få et pent resultat.

Kjøper har i hovedsak anført at boligen ble kjøpt i god tro om at korrekte opplysninger ble gitt av selger. At selger har krysset av for "*nei*" i egenerklæringsskjema som bl.a. omhandler kjennskap til sprekker i grunnmuren er dokumentfalsk, og selger har brutt opplysningsplikten. Det foreligger dokumentasjon på at skaden i grunnmuren har vært der lenge, og ikke kan regnes som standard setningsskader. Kjøper fremhevet særlig at sprekken ble oppdaget på utsiden da sparklingen begynte å sprekke opp. Dette skjedde ca. tre år etter at selger sparklet sprekken. Det var underlig at selskapet viste til at selger ikke hadde hatt kjennskap til sprekken, og at det ikke ble avdekket at grunnmuren var utsatt for jordtrykk under utførelsen av dreneringen.

Kjøper krevde dekket alle kostnader i forbindelse med reparasjon av skade i grunnmur, samt kostnader til takstmann. Kjøper krevde også erstatning for påbegynt arbeid i kjelleren som måtte utføres på nytt og for økte strømutgifter grunnet lekkasje av varme fra kjeller. Kjøper krevde også oppreisning for at kjøper måtte sove på stuen i flere måneder grunnet byggestans i kjeller.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger ikke har hatt kjennskap til feil ved grunnmuren. Selskapet viste til at forholdene ble oppdaget først da det ble gjort inngrep i murens kledning, og at kjøper ble opplyst om noe riss og sprekker i grunnmuren ved salget. Videre ble grunnmuren gitt TG 2.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at selger ikke hadde brutt sin opplysningsplikt etter avhl. § 3-7, men at det var gitt en uriktig opplysning i egenerklæringsskjemaet. Fordi en opplysning om at selger sparklet sprekken i grunnmuren for flere år siden ikke ville ha innvirket på kjøpsavtalen, forelå det etter sekretariatets syn ikke en mangel etter avhl. § 3-8. Slik saken var dokumentert for sekretariatet, ble det lagt til grunn at sprekken kun var av kosmetisk betydning, og ikke utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på grunn av sprekke i grunnmuren, som ble avdekket omkring åtte måneder etter overtakelse.

Ved vurderingen har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Finansklagenemnda Eierskiftes flertall, leder Nygaard, Sogn, Skramstad, van der Lagen-Larsen og Olsen, bemerker:

Flertallet bemerker at ved riving av innvendige vegger ble det oppdaget at sprekken var gjennomgående. Flertallet er enig med sekretariatet i at det ikke er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon som viser hva som er skadeårsaken til sprekken i grunnmuren. Av den fremlagte dokumentasjonen fremgår heller ikke i hvilket omfang det er nødvendig å foreta tiltak/utbedringer. Flertallet legger til grunn for sin vurdering av saken at sprekken i grunnmuren kun er av kosmetisk art. I denne forbindelse bemerker flertallet at dens saksbehandling er skriftlig. Flertallets vurdering av saken er følgelig basert på sakens dokumenter alene.

Ut fra de foreliggende opplysninger legges det til grunn at selger var kjent med at det var en sprekke i grunnmuren utvendig. Selger har forklart at denne ble oppdaget for omkring 25 år siden, og at den har vært uendret siden. Han fuget sprekken og malte grunnmuren etter at det var drenert rundt boligen i 2013. På spørsmål i egenerklæringsskjemaet om selger kjente til om det var eller hadde vært *"setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lign."*, hadde selger krysset avkreftende på dette. I boligsalgsrapporten var det opplyst om at grunnen på eiendommen i hovedsak består av leire, og at det ved visuell kontroll ikke var observert riss/sprekker av konstruksjonsmessig betydning. Grunnmuren ble gitt tilstandsgrad 2 på grunn av alder.

Flertallet kan ikke se at det er klare bevismessige holdepunkter for at selger var kjent med at sprekken i grunnmuren var gjennomgående, eller at denne kunne ha konstruksjonsmessig betydning. Det vises i denne forbindelse til at de innvendige veggene var utforede, og det var først når veggene var åpnet at det ble oppdaget at sprekken var gjennomgående. Uansett kan ikke flertallet se at en kan gå ut fra at eventuelle ufullstendige opplysninger har virket inn på avtalen, slik denne saken er opplyst. I boligsalgsrapporten var det opplyst at det ikke var avdekket noen riss eller sprekker av konstruksjonsmessig betydning, samt at eventuelle sprekker bør pusses igjen for å forhindre fuktopptrekk. Det kan ut fra opplysningene i boligsalgsrapporten ikke legges til grunn at det ikke er avdekket riss og sprekker i grunnmuren, men at disse ut fra takstmannens visuelle befarings ikke er funnet å ha konstruksjonsmessig betydning. Videre var grunnmuren gitt tilstandsgrad 2 ut fra alder, noe som i boligsalgsrapporten er opplyst å tilsa at det foreligger middels kraftige symptomer. Slik flertallet ser det, tilsier dette at kjøper måtte påregne kostnader til utbedring av grunnmuren i løpet av forholdsvis kort tid etter kjøpet.

Flertallet finner ikke grunn til å ta stilling til om det er gitt en uriktig opplysning i egenerklæringsskjemaet ved den avkrysningen som der er gjort, jf. over, da en uansett ikke kan gå ut fra at en eventuell uriktig opplysning har virket inn på avtalen. Det vises til drøftelsen over om innvirkningsvurderingen under avhl. § 3-7.

Flertallet kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Spørsmålet er deretter om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har anført at utbedringskostnadene utgjør omkring kr 195 000, noe som tilsvarer cirka 5,9 % av boligens kjøpesum. Flertallet legger til grunn at det kvantitative kravet i avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt, men bemerker at det kan stilles spørsmål ved om alle kostnadene er nødvendige.

For så vidt gjelder det kvalitative kravet i bestemmelsen, bemerker flertallet at boligen er bygget i 1968. Grunnmuren var altså omkring 48 år gammel på kjøpstidspunktet. Som fremholdt over, var grunnmuren i boligsalgsrapporten gitt tilstandsgrad 2 og kjøper måtte påregne utgifter til utbedring av grunnmuren. Slik flertallet ser det, var det ut fra opplysningene i boligsalgsrapporten påregnelig med noen riss og sprekker i grunnmuren selv om grunnen under boligen var vurdert å være stabil. Ut fra de foreliggende opplysningene legger flertallet til grunn at den avdekkede gjennomgående sprekken i grunnmuren kun er av kosmetisk betydning. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kan ikke flertallet se at se at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Mindretallet, Klefstad og Opstad bemerker:

Mindretallet mener det foreligger en mangel ved eiendommen etter avhl. § 3-8. Det fremgår av avhl. § 3-8 at eiendommen har en mangel dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som selgeren har gitt kjøperen og dersom en kan gå ut i fra at den uriktige opplysningen har virket inn på avtalen.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger nei på spørsmålet *"kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lign.?"*. Som vist til over var selger kjent med at det var en sprekke i grunnmuren utvendig. Selger fuget sprekken og malte grunnmuren etter at det var drenert rundt boligen i 2013.

Spørsmålsformuleringen i egenerklæringen (*"har vært"*) innebærer at selger også må opplyse om sprekker som selger mener er utbedret. Eiendommen svarer ikke til opplysning selger har gitt kjøperen.

Mindretallet har vært i tvil når det gjelder innvirkningsspørsmålet. Kjøper har anført at dersom han hadde fått riktige opplysninger om boligen ville kjøpers bud vært vesentlig lavere. Det er vanskelig å ta stilling til, og å angi hvilken betydning en tilbakeholdt opplysning om sprekken i grunnmuren som var fuget og overmalt isolert sett ville hatt for avtalen. Formålet med opplysningsplikten i egenerklæringsskjemaet må antas også å være at kjøper før kontraktsinngåelsen skal ha mulighet til å undersøke risikomomenter knyttet til boligen, jf. FinKN-2018-124. På den ene siden kan det hevdes at ettersom kjøper gjennom boligsalgsrapporten hadde fått opplysningen om at grunnmuren hadde fått tilstandsgrad 2 ville ikke riktig opplysning i egenerklæringsskjema innvirket på avtalen. På den andre siden var tilstandsgraden satt på grunn av alder. Slik mindretallet leser boligsalgsrapporten kan det ikke utledes at det er avdekket riss og sprekker. Mindretallet har etter en konkret vurdering av de faktiske forhold blitt stående ved at selskapet ikke har sannsynliggjort at opplysningssvikten ikke har innvirket på avtalen.

Ettersom mindretallet har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, vurderer ikke mindretallet om det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Ane Køber Opstad (forbrukerrepresentant).