

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-524

21.8.2018

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Skader i grunnmur – opplyst om sprekker og risiko – takstmannsansvar? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Melhus kommune oppført i 1963 ble solgt "som den er" for kr 2 650 000, og overtatt 1.11.15. I boligsalgsrapporten var grunnmuren vurdert til tilstandsgrad 2. Det var bl.a. bemerket "*sprekk/setning*" i grunnmur, hvor årsaken ble antatt å være tele/jordpress. Det ble videre opplyst at det var ukjent om det fortsatt var bevegelse eller om forholdene var stabilisert. I forbindelse med dreneringsarbeider etter overtakelsen ble grunnmuren fremgravd. Det ble da oppdaget at skadeomfanget ved grunnmuren var større enn opplyst i boligsalgsrapporten. Ifølge kjøpers takstmann var to av mursidene i så dårlig forfatning at de burde skiftes. Forholdet ble senere utbedret ved å fylle sprøytebetong rundt hele grunnmuren. Kjøper anførte at selgers takstmann som hadde utarbeidet boligsalgsrapporten hadde gitt mangelfulle opplysninger om grunnmurens tilstand, og at det uansett forelå et vesentlig avvik fra det forventbare. Selskapet bestred ansvar, og viste bl.a. til at kjøper hadde overtatt risikoen for at skadeomfanget var større enn antatt. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 242 470, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap. Det er anført mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum som følge av skader ved boligens grunnmur.

Den aktuelle eiendommen er en enebolig oppført i 1963.

I boligsalgsrapporten ble samtlige bygningsdeler, med unntak av pkt. "*Innvendige trapper*", vurdert til tilstandsgrad 2. Under punktene "*Konklusjon*", "*Grunn og fundamenter*", "*Grunnmur*", og "*Drenering*" fremgikk det at:

Grunnforholdene er i følge selger sandgrunn og fundamentering er skjult under bakkenivå og ikke vurdert. På befaringsdagen ble det registrert sprekk/setning i vegg og støttemur mot garasje. Årsaken er trolig pga jordpress/tele. Det er ukjent om dette er i bevegelse eller om det er stabilisert. Ut over dette ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen. Det understrekes at undertegnede ikke har foretatt geotekniske undersøkelser av grunnen.

TG 2 settes på grunn av alder på grunnmur og sprekk/setning.

...

Grunnmuren er oppført i betonghulstein og har åpne vegger innvendig mot terrengnivå. Ved inspeksjon innvendig i kjeller ble det registrert sprekk/setning i grunnmur på vegg mot garasje. Årsaken er som nevnt over antatt å være på grunn av tele/jordpress. Ut over dette ble det utvendig over bakkenivå ikke observert riss/sprekker av konstruksjonsmessig betydning. Grunnmuren vurderes å være av normal beskaffenhet. TG 2 settes pga alder samt sprekk/setning.

...

Det er ukjent om det er etablert drenering rundt boligen. Renne nedløpene er etablert med utkast og er ikke koblet til anlegg i grunnen. Dett samt bakgrunn i sandgrunn og beliggenhet ved elv gjør at det er lite sannsynlig at drenering er etablert. Punktet er derfor ikke videre vurdert og tilstandsgrad er derfor ikke satt.

...

Grunnmur, sprekk/setning i vegg mot garasje.

Drenering, enten ikke etablert eller fra byggeår.

I egenerklæringsskjemaet var det krysset av "ja" på spørsmål om kjennskap til "riss, sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende", og bemerket "Sprekker i grunnmur".

Boligen ble solgt "som den er" ved kjøpekontrakt datert 3.9.15. Kjøpesum var kr 2 650 000.

Overtakelse fant sted 1.11.15.

Den 23.2.17 fremmet kjøper reklamasjon overfor selskapet. Det fremgikk av reklamasjonen at det i forbindelse med drenering av boligen ble oppdaget en langsgående sprekk i grunnmuren, samt tegn på tidligere utbedringsforsøk, og at feilene på grunnmuren var langt mer alvorlige enn hva som ble forespeilet ved salget.

Kjøper engasjerte takstmann K for å undersøke forholdene nærmere. I hans rapport datert 8.3.17 het det bl.a. at:

Det er synlige skader med sprekkdannelse, løst pusslag flere steder, skjevheter og tydelige tegn på innpress i mursidene som buler innover i kjellerrommene. Det er særlig synlig på øst og vestveggen, men også på de andre veggene er det symptom på skader, dog i begrenset omfang.

Relativt store saltutslag på betonggulv og på mursider, indikerer økt fukttransport både fra grunn og terrenget langs mursider. På spørsmål om overstående tilstand har vært slik siden overtakelsen, opplyser kjøper at det var synlige sprekker og skjevheter når eiendommen ble overtatt, men kjøper mener at noen av sprekkenes og skjevhetene har økt på ifm oppgravingen – at det har blitt litt verre ifølge kjøper.

...

Som det fremgår av dette bildet tatt av østveggen, så er veggen i sin helhet befengt med sprekker og skader. De synlige skadene på utsiden, er omtrent de samme skadene som er synlige på innsiden av murveggen.

...

På vestveggen er skadene mest synlige på innsiden. Dette fordi skadene skyldes jordpress som har presset muren innover i kjellerrommet. Derfor er skaden mest synlig på innsiden hvor man kan se hele muren, mens på utsiden er det bare muren over terreng som er synlig. De røde pilene markerer hvor sprekkdannelsen er på muren og typisk for jordpress er at sprekken oppstår horisontalt i terrenghøyde.

...

Konklusjon:

Det er opplyst i salgsdokumentene om sprekker og setningsskader på grunnmuren.

Etter min vurdering av de påviste skadene, så er det samsvar mellom de faktiske forhold og de opplysninger som er gitt i salgsdokumentene. Det er ikke usannsynlig at skadene kan ha forverret seg under oppgravingen, men etter en helhetlig vurdering av skadene, så er det tilstede overveiende sannsynlighet for at grunnmurene måtte utbedres uavhengig av gravingen eller ikke.

Kostnadene ved taksering beløp seg til kr 6 875 inkl. mva.

Kjøper engasjerte deretter firma B. for å utbedre muren. Utbedringskostnadene beløp seg til kr 242 470. Ifølge kjøper var kostnader knyttet til drenering, isolering og murpuss fratrasket. Utskiftning av to sider av grunnmuren som skissert av takstmann K. ble ikke utført, men det ble lagt ny sprøytebetong rundt hele huset.

I senere e-post av 29.12.17 fra takstmann K. fremgikk det bl.a. at:

Jeg har foretatt en vurdering av sprekkskadene i mursidene og sammenholdt disse mot opplysninger gitt i boligsalgsrapporten. I praksis betyr det at jeg som fagperson har sammenlignet skadene med en annen fagpersons vurderinger.

...

Etter min vurdering, så er det en vel drøy påstand fra takstmannens sin side å hevde at "grunnmuren vurderes å være av normal beskaffenhet" all den tid han har skrevet om sprekker/setning som skyldes jordpress/tele. Denne beskrivelsen kan for legfolk gi en annen oppfattelse enn det fagkyndige vil gjøre. Ser man på opplysninger om drenering, så er det opplyst om ukjent drenering, og med opplyst skadeårsak som jordpress og tele, så er jo dette et vedvarende problem all den tid massene rundt grunnmuren ikke er skiftet ut, men er fra byggeåret. Etter min vurdering, så burde slike opplysninger kommet frem i stedet for opplysninger om at grunnmuren består av normal beskaffenhet.

...

Boligsalgsrapporten er datert 2 juli 2015 og kjøper overtok 1. november 2015. Skadene er gamle og skyldes ytre påvirkninger som jord- og telepress.

I brev av 2.3.17 fra selger til selskapet het det bl.a. at:

Ja, vi er kjent med at det er sprekker i grunnmuren. Takstmannen hadde anmerket det i sin rapport og på egenerklæringen har vi svart JA på at det er sprekker i grunnmuren. Det er også anmerket i egenerklæringsskjema og boligsalgsrapport at det er fukt i kjelleren.

...

Vinteren 1980 var det flom ved bekken, som går like utenfor eiendommen. Septikk tanken for eiendommen lå ca. 4-5 meter fra bekken. Vann trengte seg inn i tanken og videre langs avløpsrøret.

Dette førte til at grunnmuren på det aktuelle området ble trykket litt inn mot midten.

Min mor som bodde på tidspunktet fikk ikke noen økonomisk støtte fra forsikringsselskapet eller naturskade. Undertegnede og en svigersønn satte da opp denne støttemuren, denne har stått støtt i over 36 år nå. Takstmann som besiktiget eiendommen ville ikke ha ledsagelse og han hadde ikke gjort anmerking angående dette. En av de omtalte boltene er synlig og var synlig både når takstmann var der og når kjøper besiktiget eiendommen.

Kjøper har i korte trekk anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at takstmann har gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at avviket i alle tilfeller var så stort og alvorlig at det forelå en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav tilsvarende utbedringskostnadene på kr 242 470, takseringskostnader på kr 6 875, samt forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav, jf. avhl. §§ 4-12 andre ledd og 4-14, og rentel. § 2.

Selskapet har avvist mangelskravet. Det ble vist til at det ikke var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at det samlede opplysningsbildet ved salget tilsa at avviket uansett ikke var vesentlig, jf. avhl. §§ 3-10, 3-7 og 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Hva angikk takstmannens opptreden ble det vist til risikopplysningene som ble gitt ved salget, og det ble ikke funnet grunnlag for at takstmannen hadde opptrådt ansvarsbetingende.

Når det gjaldt mangelsvurderingen under avhl. § 3-9 andre punktum, kunne ikke sekretariatet se at avviket var markant større enn den risikoen som allerede var kommunisert til i salgsdokumentene.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøperen må regne med å få, og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen. Nemnda har lagt til grunn at det må foreligge klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for å legge til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til det aktuelle forholdet. I den foreliggende saken har kjøperen anført at takstmannen har opptrådt ansvarsbetingende, og at det dermed foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Nemnda bemerker at selgeren identifiseres med takstmannen som har utarbeidet boligsalgsrapporten til bruk i salgsarbeidet.

Fra sekretariatets vurdering av dette spørsmålet siteres:

I vurderingen har sekretariatet hensyntatt takstmann K.s vurderinger både i rapport og senere e-post. Etter vårt syn kan det fremstå noe misvisende at takstmann i boligsalgsrapporten under pkt. "Grunnmur" avslutningsvis skriver at muren vurderes å være av normal beskaffenhet. Vi finner imidlertid ikke dette avgjørende. Takstmannen har i rapporten klart fremhevet at det er avdekket sprekk/setning i muren. Det er samtidig påpekt at dette trolig skyldes jordpress/tele, og at det er ukjent om det er pågående bevegelser. Basert på hans observasjoner er det satt tilstandsgrad 2, som er begrunnet i alder og de observerte forhold. Takstmann skriver for øvrig at han ikke har observert andre sprekker som er av konstruksjonsmessig betydning, som den påpekte. Vi vil bemerke at det er usikkert hvordan muren fremstod ved takstmannens befarings, og vi kan dermed ikke legge til grunn at han faktisk så, eller må ha sett, andre forhold som ga grunn til bekymring. Det vises i den anledning til at skadeomfanget som nå er avklart først ble avdekket etter oppgraving av muren i forbindelse med dreneringsarbeider.

Selv om opplysningen om at grunnmuren er av "normal beskaffenhet" er noe misvisende, er vi av den oppfatning at det samlede opplysningsbildet i boligsalgsrapporten i tilstrekkelig grad kommuniserer den aktuelle risikoen for skader ved muren. Slik saken er dokumentert, kan vi heller ikke se at det er sannsynliggjort at takstmann så eller måtte ha sett et større skadeomfang enn det som ble påpekt i rapporten.

På denne bakgrunn konkluderte sekretariatet med at det ikke foreligger en mangel i medhold av avhl. § 3-7. Nemnda er enig i dette, og viser til sekretariatets drøftelse da denne i hovedtrekk også er dekkende for nemndas syn på spørsmålet. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i den etterfølgende korrespondansen som er egnet til å endre nemndas syn.

Det er også anført at det foreligger en mangel med hjemmel i avhl. § 3-9 andre punktum, da boligen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Vesentlighetsvurderingen har både en kvantitativ og kvalitativ side, og avgjørelsen beror på en skjønnsmessig helhetsvurdering.

Slik saken er forelagt nemnda, er det noe uklart hvor store de relevante utbedringskostnadene rent faktisk er. Nemnda legger imidlertid til grunn at det kvantitative kravet er oppfylt.

For så vidt gjelder det kvalitative kravet, siteres fra sekretariatets drøftelse:

Sekretariatet vil påpeke at skader og nødvendige utbedringstiltak som utskiftning av store deler av grunnmuren, i seg selv ikke kan anses påregnelig for den gjengse boligkjøper. I denne saken finner vi imidlertid grunn til å vektlegge at det ved salget ble gitt betydelige risikoopplysninger. I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst om sprekker i grunnmuren. I boligsalgsrapporten var det bl.a. vist til at takstmannen hadde observert setning/sprekk, og at mulig årsak kunne være tele/jordpress. Samtidig ble det uttrykt usikkerheter om det var tale om pågående bevegelser eller om forholdene var stabilisert. Det faktiske skadeomfanget og nødvendige utbedringstiltak var følgelig ikke avklart. Da kjøper ikke gjorde nærmere undersøkelser eller tok forbehold om murens tilstand før kjøp, taler dette for at de selv må bære risikoen for at skadeomfanget er mer omfattende enn de hadde antatt. (...)

Selv om en eventuell utskiftning av to mursider må betegnes som inngripende, kan vi ikke se at avviket er markant større enn den risikoen som allerede var kommunisert i salgsdokumentene.

Sekretariatet kom etter en skjønnsmessig helhetsvurdering til at det ikke foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises til sekretariatets drøftelse, som nemnda i hovedtrekk kan slutte seg til. Nemnda kan ikke se at det etter sekretariatets vurdering av saken er fremkommet noe som er egnet til å endre nemndas syn på spørsmålet om det foreligger en vesentlig mangel.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant)