

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-696

9.10.2018

Protector Forsikring ASA

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

Setninger/sprekker i grunnmur – tidligere utbedret skade – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum.

En enebolig i Grong kommune oppført i 1966 ble solgt "som den er" for kr 790 000, og overtatt av kjøper 1.6.14. I salgsdokumentene var det blant annet opplyst om stedvis synlige setningsskader på grunnmuren som var vurdert til tilstandsgrad (TG) 2-3. På visningen avdekket kjøper en sprekk i grunnmuren i krypkjelleren som var fylt igjen med byggeskum. Selger forklarte at dette skyldtes forhold fra tidligere som var blitt utbedret. I februar 2017 avdekket kjøper at sprekken ikke var tilfredsstillende utbedret. Bakenforliggende grunnmurskonstruksjoner hadde skader og var delvis kollapse. Kjøper fremsatte på denne bakgrunn krav mot selskapet, og anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet under henvisning til at forholdene var synlige på visning, samt at det var opplyst om dem i salgsdokumentene. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 276 729, og krav om erstatning kr 104 813.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av setningsskader på grunnmur, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Grong kommune oppført i 1966. I salgsprospektet var det bl.a. opplyst om følgende:

Grunnmur av malt/pusset betong.

I boligsalgsrapportens konklusjon sto det blant annet:

Grunnmur av betong – registrert sprekker/setninger

Det var opplyst at "*på grunn av manglende besiktigelsesmuligheter er grunn og fundamentering ikke vurdert*". Under boligsalgsrapportens punkt "*grunnmur*" var følgende opplyst:

Grunnmur er utvendig av malt/pusset betong grunnmur. Registrert sprekker/setninger i puss på grunnmur.

Bemerkede forhold gis TG 2-3.

Grunnmuren ble vurdert til TG 2 "*ut i fra alder*", og det ble opplyst:

Normal levetid for plasstøpt betongoverflate er 15 til 40 år

Normalt med utbedring av sår og overflatebehandling utvendig for plasstøpt betongoverflate/murt blokk er 20-60 år

Om takstmannens mandat var det opplyst at "*undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger*".

Under rapportens punkt "*rom under terreng*" var følgende opplyst:

Det er krypkjeller under bakre del av bygning. Grunn i krypkjeller er hovedsaklig av jordmasser. Begrenset kontrollerbarhet ved lav romhøyde. Krypkjeller har kun 3 ventiler og er noe mindre ventilert enn iht dagens krav. Innerste ventil var mye nediset på grunnmur. Således risiko for at deler av bunnsvill kan være noe fuktpåkjent. Det mangler plast/isolasjon på grunnen, derfor anbefales det først å planeres også etablert markmatter m/plast på grunnen for å bekjempe kondens/varme fra grunnen. Stedvis synlig setningsskader på grunnmur. Bemerkede forhold gis TG 2-3.

Om takstmannens mandat for rom under terreng var det blant annet beskrevet:

Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av for "nei" på spørsmål om selger kjente til "om det er/har vært setningsskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?".

Under visningen ble kjøper oppmerksom på en sprekk i grunnmuren i krypkjelleren. Sprekken var fylt igjen med byggeskum. Selger forklarte at sprekken hadde blitt forårsaket av en stein som tidligere hadde ligget og presset mot grunnmuren. Steinen var blitt fjernet, men lå fortsatt på eiendommen. Selger viste kjøper steinen og opplyste at sprekken var tilfredsstillende utbedret. Kjøper slo seg til ro med dette svaret fra selger.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 790 000 ved kjøpekontrakt datert 2.5.14, og overtatt av kjøper 1.6.14.

Den 25.2.17 avdekket kjøper at sprekken i grunnmuren ikke var tilfredsstillende utbedret. Bakenforliggende grunnmurskonstruksjoner hadde skader og var delvis kollapset. Kjøper reklamerte via megler til selskapet.

Kjøper fremla et notat fra entreprenør S., hvor det fremgikk:

Deler av betonggrunnmur på oversiden av huset, fra ytterhjørne til innerhjørne ved trapp er blitt presset inn, og revnet rett av.

Årsak:

Jordpress fra gårdsplass har skjovet grunnmuren innover slik at den står skjevt med fare for å klappe sammen.

Utbedring:

Det må graves opp på yttersiden av grunnmuren for å avlaste jordpresset. Huset må stemples opp midlertidig på innsiden. Nåværende støtter av vegg fjernes. Betongveggen må sages opp og fjernes, og ny vegg støpes. Tilbakefylling mot mur med egnede/ drenerende masser.

Kostnader:

Dersom arbeidene må utføres i vinterhalvåret, vil det komme et vintertillegg på 15 %.

Entreprenør S. utarbeidet også et pristilbud på utbedring. Blant annet måtte deler av eksisterende grunnmur fjernes. Kostnaden ved utbedring ble beregnet til kr 317 400 inkl. mva.

Etter dette ble takstingeniør A. engasjert for å undersøke forholdene og utarbeide rapport. Det hitsettes fra rapporten:

Skadet del er grunnmur på side mot gårdsplass. Grunnmuren er fra byggeår og utført i tykkelse 20 cm og oppført etter datidens normer, noe som innebærer at den er uarmert og således noe svakere for sideveis jordpress.

...

Det foreligger opplysninger om at tidligere eier har jernet stor steinblokk som hadde forårsaket press mot grunnmur. Dette er med stor sannsynlighet den bakenforliggende årsaken til hendelsen i tillegg til jordpress forårsaket av trafikk på gårdsplass over år. Det er i tillegg opplysninger om at denne skade var utbedret i sin helhet av tidligere eier, noe som ikke er utført på innsiden, da riss og større sprekker er fremtredende og gjennomgående. Grunnmuren mot gårdsiden har så store sprekkdannelse og ute av stilling at dette har

medført svekkelse av konstruksjonen. Med så store åpenbare sprekker, loddavvik samt skjevhet i lengderetning burde dette hatt en egen bemerkning i boligsalgsrapport. I framlagt boligsalgsrapport er det under grunnmur kommentert sprekker/setninger i pussoverflate som er gitt TG 2-3.

...

Grunnmur framstår som normalt god stand med unntak av side mot gårdsplass. I dette området har grunnmur et sort innpress mot krypkjeller. Dette har medført store sprekker som igjen har medført loddavik på ca 20 cm samt et innpress i lengderetning på ca 30-40 cm. Avvikene gjelder synlig del av muren på innside. Med så store avvik må muren betraktes som kraftig konstruksjonssvekket og har med dette ikke nødvendig styrke for å tåle videre jordpress fra terreng/gårdsplass og må utbedres og gis TG3.

...

Som utbedring anbefales det oppgraving av mur på utside i skadet område. Nytt fundament samt mur av armert betong etableres på utside av eksisterende mur og festes med bolter til eksisterende mur.

Kostnadene til utbedring ble beregnet til kr 266 250 inkl. mva. Kjøper har fremlagt faktura på kostnadene for befaring og utarbeidelse av rapport på kr 10 479.

Selger har forklart at de tidlig på 1980-tallet oppdaget en sprekk i grunnmuren. Årsaken til dette var en stein som presset mot muren og de engasjerte en privat maskinentreprenør som gravde opp på utsiden med gravemaskin og fjernet steinen. Utvendig utbedring av grunnmur i form av forskaling og støping ble utført av selger selv. Selger har tidligere arbeidet som bygningsarbeider. Etter dette opplevde ikke selgerne problemer med grunnmuren.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel som en følge av misligholdt opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har vist til at det ikke ble gitt opplysninger til kjøper i forkant av salget om sprekken i grunnmuren. Arbeidene som ble utført var ikke tilstrekkelige og selger var kjent med at utbedringsarbeidene var utført av selger selv ved egeninnsats. Takstmannen skulle ha vurdert grunnmuren til TG 3, og ikke TG 2. Kjøper har videre anført at det også foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og vist til at det er tale om betydelige utbedringskostnader. Kjøper har bestridd at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om krav på prisavslag på til sammen kr 276 729, jf. avhl. § 4-12 annet ledd, og krav om erstatning for advokatutgifter på kr 104 813, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har avvist kravet, og vist til at det i boligsalgsrapporten som forelå ved salget ble opplyst om sprekker og setninger i puss på grunnmuren. At disse sprekkenes utviklet seg over tid var påregnelig. Forholdet var opplyst om og synlig, slik at det ikke kunne utgjøre en mangel, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10. Videre anførte selskapet at det var reklamert for sent som følge av forsømt undersøkelsesplikt, jf. avhl. §§ 4-9 og 4-19. I alle tilfeller anførte selskapet at det ikke forelå noen mangel ved eiendommen, og viste til at selger ikke hadde opplysningsplikt om at det ble gravd ut en stein fra grunnmuren 30 år før salget ettersom det fremgikk av salgsdokumentene at grunnmuren var i dårlig forfatning. Opplysningen ville uansett ikke ha innvirket på avtalen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom frem til at det var reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19. Sekretariatet kom også frem til at selger hadde svart uriktig på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til om det hadde vært setningsskader eller sprekker i mur, jf. avhl. § 3-8, men at forholdet ikke hadde innvirket på kjøpsavtalen. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel med hjemmel i avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Etter førstnevnte bestemmelse kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få. Det er kun de opplysninger som

selger kjente eller måtte kjenne til som er omfattet av selgers opplysningsplikt, og det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kunnskap om de anførte forholdene. Nemnda har i sin praksis lagt til grunn at det må foreligge klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt den aktuelle kunnskapen. Etter avhl. § 3-8 kan det foreligge en mangel dersom det ved salget er gitt objektivt sett uriktige opplysninger. Videre er det et vilkår for at det skal foreligge en mangel etter begge bestemmelser, at en kan gå ut fra at den ufullstendige eller uriktige opplysningen har virket inn på avtalen.

Nemnda viser til at sekretariatet i sin vurdering har lagt til grunn at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-7, og har bl.a. vist til følgende:

Selger har forklart at det ble utbedret en setningsskade en gang på 1980-tallet, altså for ca. 30 år siden. Etter dette oppfattet selger at skaden var i orden. Selger hadde etter sekretariatets forståelse ikke kjennskap til eksisterende setningsskader. Sekretariatet bemerker at i tilfeller hvor selger har utbedret skader og avvik ved boligen, har ikke selger opplysningsplikt om dette, så lenge det ikke er noen grunn til å tro at reparasjonen ikke har vært vellykket, jf. FinKN-2012-326 og FinKN-2016-106. I dette tilfellet har selger, etter sekretariatets vurdering, vært i god tro om utbedringen over en periode på ca. 30 år.

Nemnda kan i sin helhet slutte seg til dette, og kan ikke se at det foreligger noen mangel etter avhl. § 3-7 for selger i denne saken. Nemnda er også enig med sekretariatet i at det ikke grunnlag for å oppstille mangelsansvar for takstmannen i saken.

Når det gjelder avhl. § 3-8, har sekretariatet vist til følgende i sin vurdering:

Kjøper har anført at takstmannen har gitt en uriktig opplysning ved å vurdere grunnmuren til tilstandsgrad (TG) 2. Sett hen til tilstanden på grunnmuren skulle den ha vært vurdert til tilstandsgrad (TG) 3. Ved vurderingen av om det er gitt en uriktig opplysning, må det sees hen til det totale informasjonsbildet. Kjøper kan ikke alene legge til grunn tilstandsgraden når tilstanden på grunnmuren skal vurderes. Det var i tillegg til tilstandsgraden opplyst at grunnmuren hadde setninger og sprekker. Sekretariatet viser til nemndas uttalelse i FinKN 2017-347:

"For så vidt gjelder anførselen om at fastsettelsen av tilstandsgrad 2 for ytterveggen utgjør en objektivt uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8, bemerker nemnda at fastsettelse av tilstandsgrad i en tilstandsrapport ikke uten videre kan gi grunnlag for mangelsansvar (jf. FinKN-2016-221). Fastsettelse av tilstandsgrad beror til en viss grad på et skjønn, og det er i foreliggende sak tatt forbehold knyttet til grundigheten av de undersøkelser som er gjort. Nemnda finner ikke at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 på dette punktet."

I FinKN 2017-055 uttalte nemnda:

"Heller ikke kan nemnda gi kjøperen medhold i at vurderingen av kjøkkeninnredningen til TG 2 i stedet for TG 3, er en uriktig opplysning som medfører mangelsansvar etter § 3-8. Tilstandsgraden er en vurderingssak, og TG 2 kan i dette tilfellet vanskelig anses som en uriktig opplysning i bestemmelsens forstand."

Tilsvarende må gjelde i vår sak. Tilstandsgraden må sees i sammenheng med de øvrige opplysningene som fremkommer i salgsdokumentene. Sekretariatet har etter dette kommet til at takstmannen ikke har gitt en uriktig opplysning jf. avhl. § 3-8.

Nemnda kan fullt ut tiltre denne vurderingen.

Nemnda er videre enig med sekretariatet at det objektivt sett ble gitt uriktig opplysning når selger har krysset av for "nei" i egenerklæringsskjemaet om det har vært setningsskader i muren eller lignende. Skadene som oppstod i selgers eiertid på 1980-tallet er å regne som en setningsskade. Når det gjelder spørsmålet om opplysningen kan sies å ha virket inn på avtaleinngåelsen, har sekretariatet lagt til grunn følgende:

Selger kunne ved salget ha opplyst om at grunnmuren hadde en sprekk som følge av en stein som presset mot grunnmuren. Dette var tilbake på 1980-tallet. Steinen ble fjernet og selger stod selv for utbedring av grunnmuren, og selger har ikke opplevd problemer siden. Sekretariatet kan ikke se at partene ville ha avtalt en lavere kjøpesum dersom denne informasjonen hadde vært gitt til kjøper. Sekretariatet viser til tiden som var gått, samt at selger var av den oppfatning at skaden hadde vært utbedret siden den tid. Det er heller ikke

sannsynliggjort at kjøper ville ha tatt forbehold, eller inntatt andre vilkår i kjøpsavtalen. Det vises også til at det var opplyst om setninger i boligsalgsrapporten. Innvirkningsvilkåret er derfor ikke oppfylt.

Nemnda er enig i dette. Det kan ikke anses sannsynlig at opplysningen om en utbedring på 80-tallet ville ha virket inn på avtaleinngåelsen i saken.

Det foreligger etter dette verken mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda går så over til å vurdere om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at eiendommen er i *"vesentleg ringare stand"* enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering.

Når det gjelder det kvantitative elementet, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Utbedringskostnadene er i dette tilfellet ca. 33 % av kjøpesummen, og derfor betydelig over dette.

Med hensyn til det kvalitative elementet, skal det i tråd med Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A foretas en konkret helhetsvurdering av alle relevante forhold, som f.eks. boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold, samt opplysninger gitt ved salget. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot.

Sekretariatet har i sin vurdering lagt til grunn at det kvalitative element ikke kan ses oppfylt i saken. Det er bl.a. vist til følgende:

Det var opplyst at deler av grunnmuren ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 2-3 som betyr at den hadde mellom middels kraftige symptomer og kraftige symptomer på funksjonssvikt. Det var videre opplyst om setninger. Forholdene som nå er avdekket er dermed innenfor den risiko som ble overført på kjøper ved kjøpet.

Nemnda kan fullt ut slutte seg til dette. Kjøpers forventning til grunnmuren i denne saken må ses i lys av de meget klare opplysningene som ble gitt om risikoen for funksjonssvikt som følge av den angitte tilstandsgraden. Det kan etter dette ikke ses å foreligge en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det foreligger etter dette ikke mangel, og selskapet gis medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Irene Sogn (nestleder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).