

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-020

15.1.2019

Protector Forsikring ASA

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

Setninger/bul ved utvendig mur – vurdert av fagkyndig i selgers eiertid – innvirkning – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig i Kristiansand oppført i 1960 ble solgt "som den er" for kr 4,2 mill. og overtatt av kjøper 1.6.14. Kjøper ble etter overtakelsen gjort oppmerksom på en bul i en mur mot naboeiendommen. Kjøper fremsatte krav mot selskapet og anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Selskapet avviste ansvar, og viste til at selger hadde hatt fagkyndig til å vurdere muren, som hadde konkludert med at alt var i orden og at det ikke var behov for å foreta seg større tiltak. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 98 750.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av feil ved mur, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er enebolig i Kristiansand oppført i 1960.

I boligsalgsrapporten under "*grunn og fundamenter*" var det opplyst:

Det har vært sig i boligen i hjørne ved spisestue, eier opplyser om at siget er stabilt. Det opplyses om at sig oppstod da det var gravearbeider på tilbygget i 1992. Skal det finnes ut om det fortsatt kan være bevegelse i grunnen, må det foretas langvarige målinger, noe som ikke er gjort. Forbehold om dette må tas.

I boligsalgsrapporten under "*terrengforhold*" var det opplyst:

Evt. frittliggende garasje, gjerder, murer, utvendige boder etc. ble ikke kontrollert under befaringen, og inngår ikke i Boligsalgsrapporten. Nærmere undersøkelser er påkrevd.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av "*ja*" på spørsmål om selger kjente til om det "*er/har vært setningsskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?*". Det var gitt følgende tilleggskommentar:

Skjevt gulv; skjedde i fm. gravearbeid i hagen i 1992

Selger hadde også krysset av "*nei*" på spørsmål om selger kjente til om "*det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet de siste 5 år?*"

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.4.14, og overtatt av kjøper 1.6.14.

Kjøper forklarte at naboen opplyste til kjøper at han hadde fjernet syrinbusker på sin side av muren som skilte eiendommene. Naboen var bekymret for at en utbuling i muren kunne videreutvikle seg og føre til at muren raste ut. Kjøper tok kontakt med selger, som forklarte at

dette var undersøkt, og at det ikke ville medføre noen fare. Naboen hadde en annen oppfatning og kjøper gikk i dialog med selger, som sendte en e-post til kjøper datert 6.4.16:

Jeg har som avtalt lett etter den faglige uttalelsen fra prosjektlederen hos KS AS, men har så langt ikke lyktes i å finne dokumentet.

Det jeg imidlertid husker er at prosjektlederen var veldig ordentlig og seriøs i sine uttalelser og vurderinger. Han var på befaring i (...) i november 2011 og sa blant annet at det ikke var nødvendig å gjøre noe med muren mot naboen (bak tilbygget). Han sa "denne vil stå i mange år: langt utover vår levealder". Eventuelle stein som måtte falle ut kan bare festes igjen med litt enkel mørtel eller lignende. Alternativet er å grave seg ned og deretter armere og sprøyte opp en mur. Pris for dette er ca. 40 000,-. Men det så han ingen grunn til å gjøre.

Kjøper engasjerte etter dette takstmann A. til å undersøke muren og utarbeidet rapport datert 23.3.18. Det hitsettes fra rapporten:

Del av mur har glidd ut. Dette medfører en betydelig bul på mur. Stein har løsnet og sement/mørtel mellom steiner har forsvunnet. Dette har resultert i at nedre del av mur har glidd utover. Dette sees i en lengde på ca. 3,5 m og i en høyde på 1,6 m. Utglidning kan føre til at mur raser sammen i nevnte område. Utglidning er målt til ca. 30 - 35 cm. i nedre del av muren.

...

Årsak er umulig å fastslå med sikkerhet før utglidd mur fjernes. Det er nærliggende å tro at nedløp for takvann fra tilbygd del som er nærmest mur kan være årsaken. Vann har vasket ut fyllmasser bak muren som har stabilisert massen bak muren. Når disse finmassen er blitt vasket bort, noe som kan ta lang tid, har massen bak muren glidd utover og man har fått press på selve muren. Selve muren er ikke konstruert for å oppa slike krefter. Dette har resultert i press og utglidning.

Kostnaden ved utbedring ble beregnet til kr 98 750.

Kjøper reklamerte til selskapet den 6.4.18.

Det ble også fremlagt e-post fra nabo datert 11.7.18. Her fremgikk blant annet:

-Min gartner. Gjorde meg oppmerksom på murens "utbuling" etter at han hadde fjernet noen busker som tidligere stod opp mot den, og han var selv oppe hos naboen og fortalte han om dette. Dette tror jeg må ha vært rundt sommeren 2009.

-1 årene frem til 2014 forvitret muren synlig, men det ble ikke satt i gang noen tiltak. Samtaler ble holdt angående å få fikset den, men det ble det aldri noe av.

- Sommeren 2014, etter ny eier flyttet inn, tok jeg en snakk med han om han var blitt gjort var på muren tilstand.

Det foreligger ingen dokumentasjon på disse samtalene, ei heller bilder av murens forandring over tid, men jeg kan bekrefte at dens synlige tilstand har forverret seg, dens "buk" har blitt større, og at det stadig faller nye stein ned fra muren.

Selger har via selskapet forklart at han ikke kan huske å ha blitt kontaktet om muren etter overtakelsen, men fikk en telefon fra kjøper i april 2016. Selger forklarte at muren har vært stabil i hans 33 år lange eiertid. Bakgrunnen for at selger hadde fagkyndig fra KS. AS for å vurdere utbulingen, var at selger hadde fått vite at naboen planla å føre opp en garasje. Selgere fikk da vite at det var helt unødvendig å gjøre noe med muren. Selger forholdt seg til dette og har ikke hatt noen grunn til å mistenke at muren har vært i dårlig forfatning.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangler ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8 som følge av at selger ikke har informert om bulen i muren i forkant av kjøpet. Rapporten som selger fikk av fagkyndig da muren ble besiktiget i selgers eiertid, ble ikke fremlagt. Tilleggsfristen i foreldelsesloven § 10 nr. 1 medførte at kravet ikke var foreldet, og kjøper hadde reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke ble reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19, og at forholdet var foreldet, jf. foreldelsesloven §§ 2 og 3. I alle tilfeller forelå det ikke en mangel etter avhendingslova, og selskapet viste til at selger ikke hadde hatt noen grunn til å mistenke at muren var i dårlig forfatning.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på grunn av avvik ved en mur. Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få, og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold.

Nemnda har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det må foreligge klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel. Nemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og den kan kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene.

Når det gjelder avhl. § 3-8, kan det foreligge en mangel dersom det er gitt en uriktig opplysning ved salget og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen.

I sekretariatets begrunnelse het det følgende om vurderingen av om det foreligger en mangel etter de nevnte bestemmelsene:

Selger har svart "*nei*" på spørsmål om det foreligger "*skaderapporter/ tilstandsvurderinger/ boligsalgsrapporter utarbeidet de siste 5 år?*". Ettersom selger har besørget befarng og utarbeidelse av et "*dokument*" med en faglig uttalelse, kan det være gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8. Det kan også være tilbakeholdt opplysninger om setninger i muren, jf. avhl. § 3-7. Det er imidlertid uklart hvilket innhold dokumentet fra den fagkyndige i KS. AS hadde, herunder om bulen på muren ble beskrevet som en setning på daværende tidspunkt.

Sekretariatet bemerker til dette at nemnda tidligere har uttalt at selger ikke har opplysningsplikt om tidligere skader ved boligen, så lenge det ikke er noen grunn til å tro at utbedringen ikke har vært vellykket, jf. FinKN-2014-547, FinKN-2012-326, FinKN-2016-106 og FinKN-2016-109. Til sammenligning med vår sak var det ifølge selger ikke oppdaget noen skader på muren det var nødvendig å foreta seg noe med. Muren ble inspisert av fagkyndig, og selger fikk tilbakemelding om at muren ville holde i lang tid fremover.

Sekretariatet tar ikke nærmere stilling til om selger har brutt sin opplysningsplikt, da vi uansett ikke kan se at forholdet har innvirket på kjøpsavtalen.

Det er et tilleggsvilkår i avhl. §§ 3-7 og 3-8 at eventuelle tilbakeholdte og/eller uriktige opplysninger må ha innvirket på kjøpsavtalen. I praksis betyr dette at avtalen ville ha vært inngått på andre vilkår, f.eks. at kjøper ville ha betalt en lavere kjøpesum for boligen.

...

De opplysningene som selger forklarer at han hadde, var at han hadde engasjert en fagkyndig til å undersøke bulen på muren noen år før salget av boligen. Tilbakemeldingen han fikk, var at det kunne utføres tiltak til ca. kr 40 000, men dette var ikke nødvendig ettersom muren ville stå i mange år fremover. Stein som eventuelt falt ut kunne enkelt festes igjen.

Sekretariatet kan ikke se at informasjonen til kjøper om at en befarng hvor konklusjonen var at muren var i orden og ville holde i flere år fremover, ville ha medført at partene ville ha avtalt en lavere kjøpesum.

Nemnda slutter seg i hovedtrekk til det sekretariatet her fremholder da dette er dekkende også for slik nemnda ser på saken. I tillegg bemerkes at den aktuelle fagkyndige inspeksjonen skal ha skjedd i 2011 og at utbulingen i muren kan ha utviklet seg siden den tid. Det tilføyes at det i boligsalgsrapporten var gitt opplysninger om:

(..) sig i boligen i hjørne ved spisestuen, eier opplyser om at siget er stabilt. (...) Skal det finnes ut om det fortsatt kan være bevegelse i grunnen, må det foretas langvarige målinger noe som ikke er gjort. Forbehold om dette må tas.

Videre var det i samme rapport opplyst under punktet om "*terrengforhold*" at blant annet murer ikke ble kontrollert under befaringen samt at nærmere undersøkelser er påkrevd. Etter en samlet vurdering av sakens opplysninger slik de fremgår av dokumentene, kan ikke nemnda se at eventuelle uriktige eller ufullstendige opplysninger om muren kan ha virket inn på kjøpsavtalen.

Nemnda har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det er reklamert for sent eller om kravet er foreldet.

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), Lena Moss, (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant)