

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-075

4.2.2019

Protector Forsikring ASA

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

Grunnmur av tre – risikoopplysninger – TG 3 – innvirkning? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig oppført i 1977 i Klæbu kommune ble solgt "som den er" for kr 3,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.7.16. Ved salget ble det opplyst at grunnmuren var oppført av en ukjent type elementer. Grunnmuren ble vurdert til TG 3, og det ble påpekt setninger i konstruksjonen. Da kjøper etter overtakelsen skulle igangsette utbedringstiltak, ble det oppdaget at grunnmuren var oppbygd av tre-elementer som var isolert og kledd med plater. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om grunnmuren ved salget, og krevde prisavslag for verdiminuset. Selskapet avviste kravet, og viste bl.a. til opplysningene som ble gitt. Nemnda kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 300 000, samt forsinkelsesrente

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av manglende og uriktige opplysninger om boligens grunnmur, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1977. Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

Grunnmuren er oppført av elementer og kjellergulv er støpte og etasjeskillere er i tre.

Fra opplysninger i tilstandsrapporten hitsettes:

Boligen er oppført av normalt solide materialer fra byggeåret, og følgelig har enkelte bygningsdeler oppnådd forventet levetid. Videre registreres det godt synlige og merkbare helningsavvik i gulv, som antas å skyldes setninger i grunn og fundamenter. Grunnmuren er oppført av en ukjent type elementer som undertegnede ikke har inngående kjennskap til.

...

Ut fra slik grunnmur oppbygd med elementer og i tillegg er belagt med isolasjon og plater utenpå over terrengnivå, lar det seg ikke se om det er sprekker eller skader i elementene, men ut ifra store avvik på gulv er det tydelige tegn på at det er setninger i forbindelse med grunnmuren. Selger opplyser at forholdet er uendret i hans botid fra 2011, men TG 3 på grunn av setninger i konstruksjonen. (TG:3)

...

Grunnmur – Enebolig

Grunnmuren er en elementtype som er ukjent for undertegnede og lar seg ikke inspisere da den er innvendig kledd og utvendig dekt med plater og isolasjon. Utover dette er grunnmurstypen ukjent.

Som nevnt under "Grunn og fundamenter" er det store setninger i gulv i kjeller og i første etasje, slik at det er tydelige tegn på at det har vært setninger i grunnmurelementene. TG 3 på grunn av nevnte forhold og usikker tilstand.

...

Hvordan utvendig fuktsikring er løst er ukjent, da det er ukjent type grunnmur som er benyttet.

...

Som tidligere nevnt er grunnmuren plateslått på innsiden, noe som i utgangspunktet er en risikokonstruksjon.

...

Fasadeplater som tildekker grunnmuren er delvis sprukket og defekte og en utbedring må påregnes. Videre gjøres det oppmerksom på at utvendig isolering av grunnmur må tildekkes.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2011. På spørsmål om kjennskap til om det *"er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende"* var det krysset av "ja", og bemerket:

Gammelt setningsskade grunnet bevegelse i hus. Nytt gulv med armering, isolasjon og varme fikset 2011.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 100 000 ved kjøpekontrakt datert 26.7.16.

I forbindelse med utbedring av skjevheter i konstruksjonen, oppdaget kjøper at grunnmuren var oppbygd av isolert treverkselementer som var utvendig kledd med eternittplater.

Kjøper innhentet pristilbud fra firma P. på kr 622 121 inkl. mva. for å rive eksisterende grunnmur og støpe ny.

Selskapet engasjerte takstmann E. for å undersøke forholdene nærmere. I rapport datert 15.5.17 fremgikk det at byggesakskontoret i kommunen og Treteknisk institutt hadde opplyst at huset var et ledd i et forsøksprosjekt i regi av NTNU som gjaldt en type grunnmur av trekonstruksjoner. Det fremgikk videre av rapporten:

Kjellerytterveggene er ikke oppsatt i mur og inneholder ikke elementer av mur, men er oppsatt i impregnert treverk. Konstruksjonen er, slik den framstår, byggemeldt og godkjent og har opprettholdt sin tiltenkte funksjon. Beskrivelser i boligsalgsrapport om skjevheter i bygget er klar indikasjon på svikt i grunnen under bygget. Boligsalgsrapport uttrykker usikkerhet vedr. type grunnmur. Kjeller ytterveggenes funksjon er i varetatt, men har feilaktig blitt beskrevet ved å inkludere ordet "mur".

...

For å rette opp golv i byggets hovedetasje og oppnå vertikal stabilitet må yttervegger i kjeller understøpes med armert betongbankett.

...

Undertegnede kan ikke se at det er behov for utskiftning av yttervegger i tre med yttervegger i mur eller betong.

Det ble fremlagt en rapport fra 1980 som ble utarbeidet av Norsk Treteknisk Institutt i forbindelse med husprosjektet, hvor det fremgikk at ytterveggene var bygget opp av isolerte tre-elementer over støpt kjellergulv.

Kjøper innhentet en uttalelse fra nabo i anledning saken. I e-post av 30.10.17 fremgikk følgende:

Når (Selger A og B) kjøpte huset snakket jeg med dem en av de første dagene etter overtakelsen og fortalte om den spesielle grunnmuren på deres hus. Jeg har god kjennskap til denne grunnmuren da min far og X som bygde dette huset var kollegaer og gode venner. A kunne fortelle meg at takstmannen som takserte huset ikke hadde opplevd en tørrere kjeller en på dette huset. Jeg var med A og viste han skapet instrumentene som Sintef hadde i kjelleren i 10 år for målinger av forskjellige parameter i dette prøveprosjektet. Prisen på denne grunnmuren kontra Leca og støpt mur var ikke konkurransedyktig og det ble ikke noen suksess. Jeg mener både takstmenn og tidligere eier må ha vist om grunnmurens konstruksjon da denne konstruksjonen ikke er vanlig på noen andre hus i fra denne perioden. Jeg er sikker på at (Selger) ble informert av meg om dette men om de forsto hva jeg snakket om er noe annet.

I kommentar til selskapet har selger uttalt følgende i saken:

Angående uttalelsen til nabo (...).

Når vi kjøpte boligen fikk vi vite at huset sto på grunnmur av ukjent materiale. Fant ingen papirer eller noe på det. Men kjelleren (imotsetning til de fleste andre hus på F.) var tørr og fin. Det stemmer det at (nabo) fortalte oss at den var laget av treverk. Noe vi også videreformidlet til megler med salg. Men når det ikke finnes noe papirer på det, og vi IKKE grov opp hele underetasjen for å finne det ut, var det for oss fremdeles grunnmur av ukjent materiale! Og da spiller det i grunn liten betydning på hva hvilken informasjon nabo har og ikke. Vi stoler på megler/takstmann.

Når det er sagt har vi snakket helt åpent om det (nabo) hadde sagt angående grunnmuren på både hovedvisningen OG den private visningen kjøper var på. Da vi tenkte at dette kunne være interessant for kjøper å vite! Selv om det ikke fantes noe papirer på hva GRUNNMUREN I UKJENT MATERIALE egentlig var bygget opp av.

Kjøper innhentet deretter en verdivurdering fra takstmann L. som i rapport datert 2.1.18 konkluderte med et verditap på boligen som en følge av forholdet på kr 300 000.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble bl.a. vist til at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om grunnmuren ved salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 300.000, jf. avhl. § 4-12 første ledd, med tillegg av forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav og til betaling skjer, jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist ansvar i saken. Det ble bl.a. vist til at det samlede opplysningsbildet måtte tas i betraktning, og at det verken var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger. I alle tilfeller var ikke innvirkningsvilkåret oppfylt, og et ev. avvik utgjorde uansett ikke et verdiminus, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet viste til at de negative opplysningene som ble gitt ved salget tilsa at en ev. mangelfull eller uriktig opplysning ikke kunne ha virket inn på avtalen iht. avhl. §§3-7 andre punktum og 3-8 andre ledd, jf. FinKN-2016-501.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 for opplysningene om grunnmuren. I begge bestemmelsene er det et vilkår om at det aktuelle forholdet må antas å ha virket inn på avtalen. Sekretariatet har konkludert med at innvirkningsvilkåret ikke kan anses oppfylt i saken, og bl.a. uttalt følgende:

I vurderingen har vi funnet å legge avgjørende vekt på opplysningene som ble gitt ved salget. I tilstandsrapporten er bl.a. grunnmuren gitt tilstandsgrad 3. Dette indikerer kraftige symptomer, sammenbrudd og total funksjonssvikt. Det er vist til tydelige tegn på setninger, og store tiltak og utskiftninger måtte dermed uansett påregnes. I tillegg er det av stor betydning at kjøper ikke kunne ha noen bestemte forventninger til grunnmurens oppbygning. Det ble tydelig opplyst at grunnmuren var tildekket og dermed ikke inspisert, og at typen var ukjent. Da kjøper ikke tok forbehold eller inspiserte muren i forkant av kjøpet, tyder dette på at oppbygningen har vært av mindre betydning for kjøpsavtalen.

Nemnda slutter seg til dette, og legger for sin del avgjørende vekt på at grunnmuren eksplisitt var opplyst å være av ukjent type og samtidig gitt TG 3. I lys av dette mener nemnda at en opplysning om at grunnmuren var laget av tre-elementer ikledd plater ikke ville ha virket inn på avtalen. Det foreligger etter dette ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og det er ikke nødvendig å gå nærmere inn på spørsmålet om tilbakeholdte eller uriktige opplysninger.

Mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum synes ikke påberopt, og i lys av det risikobildet som fremgår av salgsoppgave og tilstandsrapport kan nemnda uansett ikke se at det kvalitative elementet i vesentlighetskravet er oppfylt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant)