

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-133

15.2.2019

AmTrust Europe Limited

WA - Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eigedom (avh.l.)

31 år gammel støttemur – risikoopplysninger – TG 2 – avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig i Sel kommune fra 1986 ble solgt "som den er" for kr 2,45 mill., og overtatt av kjøper den 13.7.17. Det ble opplyst ved salget at en støttemur mot nabo hadde skader fra jordtrykk, og var ute av lodd. Det var ikke behov for umiddelbare tiltak, men muren ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 2. 9 måneder etter overtakelsen raste muren ut, og kjøper reklamerte til selskapet. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel, da årsaken til utrasingen var en opprinnelig byggefeil. Selskapet avviste ansvar da det etter selskapets vurdering ikke forelå et kvalitativt avvik sett hen til de opplysningene kjøper hadde fått om muren. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 377 019, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av feil ved støttemur, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig oppført i 1986.

I prospektet ble boligen beskrevet som stor og innholdsrik. Prisantydning var kr 2,59 mill. Om tomten ble det opplyst at denne lå i skrånende terreng, som var planert og opparbeidet, og blant annet besto av gruset gårds plass med adkomst samt forstøtningsmur av betong og naturstein.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden 1986.

I tilstandsrapporten ble det innledningsvis opplyst at tilstandsgrad (TG) 2 indikerte "*vesentlige avvik*". Mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk fikk TG 2 og fra punktet hitsettes:

Forstøtningsmur mot vei ovenfor boligen har jordtrykk skader og er mye ute av lodd. Antar at skadene oppsto ved tilbake fylling av masser og de første år etter hjemmelshavers opplysninger.

Vurdering og begrunnelse

Hjemmelshaver opplyser at muren er stabil og endret seg minimalt siden de overtok boligen i 1990.

Tiltak

Det er ikke behov for øyeblikkelige utbedringstiltak. Muren må holdes under oppsikt og vurderes med jevne mellomrom.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,45 mill. ved kjøpekontrakt datert den 18.5.17, og overtatt av kjøper den 13.7.17.

Våren 2018 falt støttemuren ned. Kjøper kontaktet sin bygningsforsikring som innhentet en skaderapport fra takstmann F. datert 16.4.18:

Støttemur som har falt ned. Ser ut som det er lite armering, selve konstruksjonen med om det er stor såle etc syntes ikke da det ligger masser over stedet. Masser som er inntilfylt er ok

...

Forstøtningsmur rast som følge av frostsprengning da vann må ha samlet seg opp bak, selv om massene var fine, nabo oppdaget setninger og sprekk i asfalten i 2017, da hadde det vært en meget våt sommer. Asfalten ble lagt ca 2010.

Kjøper fikk fjernet restene av muren og mottok faktura datert 13.5.18 på kr 33 050 fra G. AS.

Ifølge epost fra nabo datert 28.5.18, ble det oppdaget sprekker i asfalten varen 2017. I forkant av dette, hadde muren vært stabil.

Kjøper innhentet pristilbud datert 10.6.18 for ny støttemur på kr 343 969 inkl. mva. fra W. AS

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at det ikke var forventbart at muren hadde konstruksjonsfeil og bemerket at utbedringskostnadene utgjorde 15,38 % av kjøpesummen. Kjøper hadde fått en klar forventning om at muren fremdeles hadde lang levetid og at det ikke var behov for presserende tiltak.

Selskapet har avvist kravet. Etter selskapets vurdering forelå det ikke et kvalitativt avvik, sett hen til både de opplysningene kjøper hadde fått om muren og alderen på denne.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, bl.a. som en følge av opplysningene som ble gitt ved salget, og påregnelig vedlikehold som en følge av alder, jf. bl.a. FinKN-2015-133.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig på grunn av svikt i og utgliding av en støttemur. Det anføres at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Utbedringskostnadenes størrelse er opplyst å være over kr 330 000, noe som utgjør i overkant av 15 % av kjøpesummen. Det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er følgelig oppfylt.

Spørsmålet er deretter om avviket er så markant upåregnelig at lovens vesentlighetskrav er oppfylt, noe som vil bero på en helhetsvurdering hvor momenter som blant annet salgssituasjonen, feilens art og betydning, samt boligens karakter og standard vil være av avgjørende betydning.

Sekretariatet fremholdt følgende ved vurderingen av om det foreligger et kvalitativt avvik:

I forhold til et kvalitativt avvik, så forstår sekretariatet retts- og nemndspraksis slik at det må skilles mellom ulike typer skader og hvor påregnelige disse var. Det er sekretariatets oppfatning at en støttemur i stor grad blir påvirket av ytre omstendigheter som vann og temperaturer i motsetning til bygningsdeler som ligger mer skjult og beskyttet som f.eks. bærebjelker.

Etter sekretariatets vurdering må det tillegges stor vekt at det ble gitt en rekke negative opplysninger om den aktuelle muren i tillegg til at muren fikk tilstandsgrad 2. Selgers takstmann ga muren tilstandsgrad som, i henhold til opplysning i rapporten indikerte vesentlige avvik. I henhold til nemndspraksis, så er nemnda av den oppfatning at bruk av en slik tilstandsgrad indikerer at det var påregnelig med kostnader til utskifting på kort sikt, se blant annet FinKN-2018-524.

I forhold til påregnelig alder, så er sekretariatet enige med selskapet i at noe vedlikehold var påregnelig på en mur som var 31 år gammel på salgstidspunktet.

Nemnda slutter seg i hovedtrekk til sekretariatets drøftelse. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Utbedringskostnadene er riktignok høye, men sett i lys av opplysningene som ble gitt ved salget, kan ikke nemnda se at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Nemnda bemerker at den ikke finner å legge nevneverdig vekt på årsaken til utglidningen av støttemuren, all den tid det var påregnelig for kjøper ut fra risikoopplysningene som var gitt at det forelå et utbedringsbehov av støttemuren.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Lena Moss (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).