

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-293

9.4.2019

Protector Forsikring ASA

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

Sprekker i grunnmur – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1979 i Hønefoss ble solgt "som den er" for kr 2,37 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.8.17. Det ble opplyst ved salget at boligen hadde riss og sprekker i grunnmur samt om telehiv i grunnen. Boligen var markedsført som moden for oppgradering og modernisering. Selger opplyste i egenerklæringen om en sprekk i kjeller, og det ble bemerket i overtakelsesprotokollen at selger skulle utbedre dette. Etter å ha revet veggene for å utbedre sprekkene som var synlige, avdekket kjøper ytterligere sprekker i kjelleren. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger, da det var bevist at selger kjente til feilen, i tillegg til at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og viste til at selger ikke hadde kjent til annet enn hva som ble opplyst ved salget. Sett hen til opplysningene ved salget utgjorde heller ikke feilen en vesentlig mangel. Nemnda kom til at forholdet ikke utgjorde en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 282 476, i tillegg til takstkostnader på kr 3 750.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av sprekker i grunnmur, avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Eiendommen er en enebolig oppført i 1979.

I prospektet ble det opplyst innledningsvis at boligen hadde standard fra byggeår, og:

Boligen er moden for oppgradering og modernisering.

Verdi- og lånetaksten som forelå ved salget opplyste under punktet "*konstruksjoner og innvendige forhold*":

I kjeller er det stedvis synlige horisontale riss/sprekker. Eier opplyser at riss/sprekker har vært slik siden byggeår og ingen bevegelser siden. På oversiden av boligen er det synlig tegn på telehiv i mark /grunn, asfalt i innkjøringen er dels skadet langs husveggen.

Selger svarte "ja" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til blant annet sprekker i grunnmur, og opplyste:

En sprekk i kjeller

Boligen ble "solgt som den er" for kr 2 370 000 ved kjøpekontrakt datert den 1.8.17. Overtakelse fant sted den 1.9.17. I overtakelsesprotokollen ble det inntatt følgende merknad:

Mur mellom kjeller vinduer i kjeller er skakk / knekt. Selger / kjøper er enig om at selger utbedrer feil på mur. Feil på mur utbedres innen 01.11.2017.

Etter å ha revet vegg for å utbedre sprekken som var synlig avdekket kjøper ytterligere sprekker i kjelleren. Det ble innhentet en rapport fra takstmann K., hvor det fremgikk:

Grunnmur som har skader, gjelder hele yttervegg for stort kjellerrom, som vender mot frittstående garasje, samt del av grunnmur mot vest. Ca 50 cm fra innvendige hjørner er det vertikale sprekker i mur mellom gulv og himling. På hele grunnmur i kjellerrom mot garasje, er det flere sprekker, men i hovedsak 2 stk betydelige horisontale sprekker, en ca 60 cm fra topp mur og en ca 25 cm over gulv.

Ved sprekk ned mot gulv, har også grunnmur forskjøvet seg i fuge mellom blokker. Ved måling av lodd på grunnmur ble det ikke målt avvik av betydning for hjørner. Fra hjørne mot midtparti av vegg var det økende avvik opp til ca 55 mm buling, målt i senter av vegg. Utvendig er det ca 50 cm av mur som er synlig over terreng og her er det noen mindre vertikale sprekker mot hjørner.

ÅRSÅK TIL SKADER PÅ GRUNNMUR:

Sprekker i grunnmur skyldes at grunnmur mellom hjørner er trykket inn, antatt pga av at tilbakefylte masser som presser mot grunnmur. Garasje med støpt dekke på grunn er plassert ca 1,5 meter fra grunnmur, noe som også kan ha påvirket tilbakefylling mot grunnmur. Videre er det ikke kjent om det er frostsikring på utsiden av grunnmur, samt om det er isolert under støpt dekke for garasje og videre inn mot grunnmur. Montering av 50 mm påføring har lite avvik på lodd og retning, og er satt med varierende avstand til mur, som indikerer at det må ha vært noe skjevheter/avvik på grunnmur før montering av påføring. På andre vegger, uten tilsvarende skader på grunnmur, er påføring plassert helt inn mot grunnmur. Videre er det spor av fugemasse i noen sprekker, noe som tyder på at det kan ha vært sprekkdannelse i grunnmur før oppsetting av påføring, men i mindre utstrekning.

Det ble innhentet et pristilbud for innvendig utbedring på kr 196 406 fra murmester G. Utvendige arbeider ble kalkulert til å koste kr 86 070 i pristilbud fra firma J. AS.

Selger har forklart til selskapet at han ikke har vært kjent med sprekker før kjelleren ble innredet og veggene utført.

Kjøper har anført at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, og viste til at det fremgikk av takstrapporten at det var klare tegn til at selger hadde kjent til sprekker i det aktuelle området, før veggene ble kledd igjen. Videre har kjøper anført at det boligen hadde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det var ikke påregnelig at grunnmuren skulle ha alvorlige skjulte skader da grunnmuren var en viktig, bærende konstruksjon med lang levetid. At det var opplyst om sprekk i grunnmur i selgers egenerklæring hadde ingen sammenheng med skaden det ble reklamert over.

Kjøper har krevd prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 282 476 med noe standardhevingssfradrag, jf. avhl. § 4-12 annet ledd. Kjøper krevde videre dekket takstkostnader på kr 3 750 samt forsinkelsesrenter.

Selskapet har avvist at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Selger hadde ikke kjent til sprekker utover det som ble bemerkt i overtakelsesprotokollen. Det ble også avvist at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, sett hen til at det var gitt en hel del risikoopplysninger om boligen, herunder opplysning om sprekker i grunnmuren.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold. Sekretariatet viste til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet ut over hva som var opplyst ved salget, jf. avhl. § 3-7. Tatt i betraktning opplysningen om sprekk i kjeller kunne sekretariatet heller ikke se at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., jf. bl.a. FinKN-2018-026 og FinKN-2013-167.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet sprekker i grunnmuren. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger har gitt ufullstendige opplysninger om en omstendighet ved boligen som kjøper hadde rettmessig grunn til å regne med å få, og som en kan gå ut ifra ville ha innvirket på avtalen som ble inngått. 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 kunnskap.

Fra sekretariatets vurdering av avhl. § 3-7 siteres:

Selger avviser kjennskap til sprekker utover hva som er opplyst ved salget. Vi kan ikke se at det foreligger tilstrekkelige holdepunkter for at selgers forklaring ikke kan legges til grunn. Vi bemerker hva gjelder kjøpers anførsel om at forholdet må ha vært kjent for selger som følge av uttalelse i skaderapporten til takstmann K., at det kun uttales at "Videre er det spor av fugemasse i noen sprekker, noe som tyder på at det kan ha vært sprekkdannelser i grunnmur før oppsetting av påforing, men i mindre utstrekning." Etter vårt syn er ikke dette tilstrekkelig bevis for at selger har kjent til sprekken.

Sekretariatet fant etter dette at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda er enig i sekretariatets avgjørelse, og tiltrer også dets begrunnelse da den er dekkende for nemndas syn på saken. For så vidt gjelder fugemassen som det var funnet spor av i noen sprekker, bemerker nemnda at det ut fra de foreliggende opplysningene må legges til grunn at de aktuelle veggene i kjelleren ble foret omkring tidspunktet for oppføring av boligen. Fugingen må altså ha vært gjort før foringen av veggene, og nemnda kan, særlig under henvisning til tiden som har gått, ikke se at det utgjør en mangel at selger ikke opplyste om dette.

Det neste spørsmålet er om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Vesentlighetsvurderingen har både et kvantitativt og et kvalitativt element, og avgjørelsen beror på en helhetsvurdering. Det er i retts- og nemndspraksis lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Ut fra de opplysninger som er innhentet av kjøper, utgjør utbedringskostnadene i overkant av 11 % av kjøpesummen. Nemnda legger uten nærmere drøftelse til grunn at det kvantitative kravet er oppfylt, men bemerker at det var gitt risikoopplysninger om boligens stand. Det fremgår også av verdi- og lånetaksten at *"påforet vegger i kjeller er ikke åpnet, konstruksjonen eller grunnmur bak er ikke sjekket for fukt"*. Det kan følgelig stilles spørsmål ved om alle kostnadene er relevante å hensynte i vesentlighetsvurderingen.

Når det gjelder det kvalitative kravet, bemerker nemnda at dette må vurderes i lys av blant annet hvilke opplysninger som ble gitt ved salget, boligens alder, vedlikehold og fysiske tilstand for øvrig. Til tross for at utbedringskostnadene i utgangspunktet er forholdsvis store i denne saken, har nemnda kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises til sekretariatets avgjørelse, hvor det heter:

Etter vår oppfatning utgjør en opplysning som her gitt en usikkerhet som tilsier at det ikke kan fremstå upåregnelig for kjøper at skaden viser seg å være av et større omfang enn opprinnelig antatt. Når det først er sprekk i muren på ett område kan det etter vårt syn ikke fremstå som usannsynlig at det i samme konstruksjon vil vise seg tilsvarende svikt på andre deler.

Salgsdokumentene opplyser eksplisitt at "i kjeller er det stedvis synlige horisontale riss/sprekker. (...) På oversiden av boligen er det synlig tegn på telehiv i mark/grunn, asfalt i innkjøringen er dels skadet langs husveggen".

Det er også opplyst om at boligen er moden for oppgradering og modernisering. Videre er det opplyst om drenering fra byggeår, og særskilt fremhevet at både bad og kledning må oppgraderes. (...)

Se videre FKN-2010-284 hvor nemnda la til grunn at kjøper måtte være forberedt på mer omfattende setningsskader enn de som var uttrykkelig påpekt i salgsdokumentasjonen. Nemnda uttaler her at:

" Kjøperne kan derimot ikke gjøre setningsskader og riss i vegger i garasjen gjeldende som mangler, idet så vel taksten som selgerens egenerklæring inneholder opplysninger om dette. At kjøperne har oppdaget skader på forsiden, mens salgsopplysningene bare omtalte baksiden, kan ikke gi klagerne reklamasjonsrett, idet de måtte være forberedt på mer omfattende setningsskader enn de som er uttrykkelig påpekt i salgsdokumentasjonen. "

Det samme synspunkt ble lagt til grunn i FinKN-2013-167.

Sett hen til risikoopplysningene gitt ved salget og boligens alder er vi av den oppfatning at det foreligger kvalitative momenter som tilsier at feilen må ha fremstått som påregnelig. Basert på en totalvurdering finner vi derfor at det ikke foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder, og vil særlig vise til risikoopplysningene som var gitt ved salget samt boligens alder. Slik nemnda ser det, foreligger det altså ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).