

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-363

6.5.2019

Protector Forsikring ASA

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

Støttemur – garasje – risikoopplysninger – innvirkning – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Porsgrunn kommune oppført i 2007 ble solgt "som den er" for kr 3,45 mill. og overtatt av kjøper den 19.6.15. Ved salget ble det opplyst at en støttemur hadde skjevheter og sprekker, og muren ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 2. Etter overtakelsen avdekket kjøper skjevheter i støttemuren langs innkjørsel og gavlvegg på garasje. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at selger måtte ha kjent til problemer med støttemuren og garasjen før salget, da selger hadde besørget tilpasninger av garasjen i forhold til skjevhetene. Opplysningsplikten var også misligholdt ved identifikasjon med takstmann. Selskapet bestred ansvar i saken og viste til at selger ikke hadde kjennskap til andre opplysninger enn de som ble gitt i forkant av kjøpet. Takstmannen hadde foretatt en forsvarlig vurdering av støttemuren og garasjen. Nemnda kom til at det ikke forelå mangelsansvar, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 256 750 inkl. takstutgifter, og krav om erstatning for advokatutgifter på kr 75 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjevheter i støttemur langs innkjørsel og gavlvegg på garasje, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Porsgrunn kommune oppført i 2007.

I boligsalgsrapporten var støttemuren vurdert til tilstandsgrad (TG) 2 med følgende opplysning:

Støttemurer med sprekker og skjevheter. Støttemur i innkjørsel med rettningsavvik grunnet marktrykk. Bør kontrolleres med jevne mellomrom for sprekker og setningsskader.

Garasje var vurdert til tilstandsgrad (TG) 2 med følgende opplysninger:

Garasje etablert i tilknytning til bolig. Asfaltert dekke med betongblokker, Saltak tekket med stein. Leddport med automatisk portåpner. Registert lekkasje i vegg mot bolig. Lekkasje grunnet svak fagmessig tilkobling av garasje mot boligbygg. Beslag må tilsluttes på en fagmessig måte (TG3). Utbedring er utført av selger etter befarings, fremdeles svak fagmessig utførelse, usikkerhet om nye beslag har medført en lekkasjefri løsning. Lekkasje medført fuktskade i undertak og mdpanel. Saltutslag på vegg grunnet manglende drenering av betongvegg mot terreng.

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

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 450 000 ved kjøpekontrakt datert 11.5.15, og overtatt av kjøper 19.6.15.

Kjøper engasjerte takstmann H. som besiktiget forholdene og utarbeidet rapport datert 21.12.15. Det hitsettes fra rapporten:

Støttemur av systemblokker mot naboeiendom i sør er meget skjev og er på veg inn mot eiendommen pga belastning fra jordtrykk.

Om skadeårsak fremgikk følgende:

Støttemur inkl avsatt plass og mur for søppelkasser har gitt etter for belastning /jordtrykk fra naboeiendom. Antatt pga dårlig fundamentering, begrenset armering og/eller underdimensjonering. Forholdet vil ikke kunne avdekkes eksakt, før støttemuren rives for å se hvordan denne er bygget opp. Dette har medført av veggen er trykt inn i toppen av mur ca 6-7 cm og har forskjøvet gavlen på garasjebygg.

Om vurdering og forslag til utbedring fremgikk følgende:

Ved befaring er støttemur tydelig skjev i toppen. Forholdet må ha vært kjent for selger fordi hjørnebelastning på garasjen og belastning mot denne forstøtningsmuren er montert skjevt og skåret/tilpasset etter skjev mur som bilder i rapporten viser.

For at støttemur skal ha full funksjon og sikre at denne ikke raser inn å forvolder skade på personer og eiendeler, må denne rives, fjernes og erstattes med ny. Garasjens vegg og takkonstruksjon må midlertidig stemples opp og sikres, slik at dette ikke faller sammen mens støttemur støpes og settes opp på nytt. Dette er avansert, omfattende og tidkrevende arbeid som må utføres av kyndige fagfolk.

Totalt utbedringskostnader var vurdert til totalt kr 281 375. mva. når kostnader til termostaten trekkes ut av kostnadsoverslaget.

Det er fremlagt faktura for kostnader til befaring og utarbeidelse av rapport på kr 6 750.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selskapet har vært i kontakt med selgersiden, som stiller seg uforstående til ovennevnte anførsler. Garasjen er oppført i etterkant av muren, og er således tilpasset murens faktiske stand som er beskrevet i boligsalgsrapporten. Selgersiden har ikke hatt videre kjennskap til svikt enn det som klart har blitt opplyst i salgsoppgaven. Selger påpeker i denne anledning at forholdet var godt synlig og opplyst om under visning.

Kjøper har i hovedsak anført at selger må ha kjent til problemer med støttemuren og garasjen før salget, da selger har besørget tilpasninger av garasjen i forhold til skjevhetene, jf. avhl. § 3-7. Takstmannen hadde ikke gitt opplysninger som var fullt ut dekkende for de faktiske forhold, og det var gitt en uriktig opplysning om tilstandsgrad. Videre utgjorde forholdet en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger ikke har misligholdt sin opplysningsplikt. Selger hadde ikke hatt kjennskap til andre opplysninger enn de som var gitt i forkant av salget. Det forelå ikke mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum på bakgrunn av opplysningene gitt ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at innvirkningsvilkåret etter avhl. § 3-7 andre punktum ikke var oppfylt, på bakgrunn av risikoopplysningene som var gitt ved salget. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter denne bestemmelsen kan det foreligge 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.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det anførte mangelsforholdet – sviktende støttemur – ikke kan sies å ha virket inn på avtalen eller avtalens innhold (kjøpesum). Det er bl.a. vist til følgende:

Det er opplyst i salgsdokumentene at støttemuren hadde sprekker og skjevheter. Det var også opplyst at støttemuren i innkjørselen hadde "rettningsavvik grunnet marktrykk" og at den burde kontrolleres med jevne mellomrom for sprekker og setningsskader. Det kjøper nå har avdekket er i stor grad sammenfallende med disse opplysningene. At muren kan rase ut, har etter sekretariatets forståelse sammenheng med opplysninger om retningsavvik og oppfordring til jevnlig kontroll for sprekker og setningsskader.

Videre var det opplyst at garasjen var vurdert til tilstandsgrad (TG) 2 og 3 blant annet som følge av ufagmessigheter. Saltutslag på garasjeveggen var opplyst å skyldes manglende drenering av betongvegg mot terreng.

Etter sekretariatets vurdering er dette å regne som risikoopplysninger. Kjøpers forventninger til garasjen og støttemuren måtte etter vår forståelse være begrenset, sett hen til beskrivelser av bygningsdelene før salget.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette. Det samlede opplysningsbildet, herunder den eksplisitte henvisningen til at støttemuren hadde retningsavvik grunnet marktrykk, innebærer at det var høyst påregnelig at støttemuren sto i fare for å kollapse. Ytterligere utdyping av denne risikoen ville etter nemndas syn ikke fått betydning for verken avtaleinngåelsen eller størrelsen på budet som ble inngitt. Det foreligger etter nemndas syn ikke en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan dermed heller ikke se at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-8 er oppfylt, og går ikke nærmere inn på denne bestemmelsen.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, er terskelen for at et forhold skal utgjøre en vesentlig mangel høyere enn for innvirkningsvilkåret under avhl. § 3-7. Nemnda slutter seg derfor til sekretariatets konklusjon om at det heller ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Som sekretariatet har vist til, har nemnda dessuten i flere saker vært tilbakeholdne med å gi kjøper medhold i at avvik ved støttemur er å regne som en vesentlig mangel, jf. bl.a. FinKN-2013-062, FinKN-2015-133 og FinKN-2018-026.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Helen Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).