

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-641

5.9.2019

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Sulfatskadet grunnmur – dødsbo – oppussingsbehov – avhl. § 3-9 andre pkt.

En halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1980 i Bodø ble solgt "som den er" for kr 3 mill., og overtatt av kjøper den 9.1.19. Ved salget ble det opplyst at boligen hadde et oppussingsbehov og at det var funnet fukt i kjeller. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at grunnmuren smuldret opp grunnet sulfatskader. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel som en følge av produksjonsfeilen ved grunnmuren og krevde utbedringskostnadene dekket av selskapet. Selskapet mente at det samlede opplysningsbildet ved salget tilsa at avviket ikke utgjorde en kjøpsrettslig mangel. Nemnda kom til at boligen ikke hadde en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av sulfatskadet grunnmur, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en halvpart av en tomannsbolig oppført i 1980. Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

Velkommen til en romslig og innholdsrik tomannsbolig på 2 plan (..). Boligen ansees som et oppussingsobjekt med et stort potensiale. Boligen er oppført i 1980 og inneholder en enkel standard ut fra byggeår.

...

Boligen har et stort renoveringsbehov. Se nærmere i Boligsalgsrapporten om feil og mangler.

Fra opplysninger i boligsalgsrapporten hitsettes:

Boligen er ca. 38 år gammel, og ut i fra alder på bolig er det rimelig å anta at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaringen.

...

Må få kontroll på fukt i gulv til deler av rom mot vest i plan u. etg. sannsynlig utfordringer m/ dreng, og terrengforhold på vestsiden spesielt. Fukt til deler av vegg mot øst ut fra Wc-rom/utvendig side.

...

Det er indikert fuktutslag til enkelte rom i plan u. etg. til entre/vindfang, boder, og til hall ut mot yttervegg. Mulig fuktskade i konstruksjonen.

...

Indikert fuktutslag til deler av vegg i nedre del til gulv, mot vest i enkelte rom. Vurdering og begrunnelse

- Underetasje: Det måles fuktverdier med til dels høye utslag verdier målt m/ MMS 2 protimeter i overgang gulv vegg mot vest til enkelte rom.

Tiltak

- Underetasje: Utbedringer til drenering påregnelig, og utbedringer til terrengforhold vestside til inngangspartiet. Sikring mot fuktinntrenging anbefalt utført.

...

Ukjent, antatt fundamentert på Bodø leire med godkjente masser anvendt.

...

Ukjent . Antatt etablert m/ støpt plate på mark. Mur til paln u. etg.

Vurdering og begrunnelse

Skråriss, symptom på setninger.

Tiltak

Innhent dokumentasjon, om mulig. Det anbefales utført ytterligere undersøkelser.

...

Betong/ Lecastein, overflatebehandlet

Vurdering og begrunnelse

Skråriss, mindre rissdannelser til mur enkelte steder utvendig. Utvendige murte/pussede fasader har mindre sprekker.

Tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Sprekker i grunnmuren må tettes. TG 2

...

Ukjent. Indikert fuktutslag i plan u. etg. til enkelte rom ut mot vestvegg/inngangspartiet. Målinger/test foretatt med MMS 2 protimeter.

Ukjent tilstand på utforede vegger i plan u. etg. Det anbefales kontroll til vegger v/ oppgradering/modernisering.

Anbefalt nærmere kontroll til drenering for boligen. Har høy alder ca. 38 år.

Vurdering og begrunnelse

Fuksikringen og dreneringen er fra byggeåret. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er registrert tegn på fukt i konstruksjonen.

Tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. TG: 3

...

Eiendommen ligger i lett hellende / skrånende terreng til deler av tomt..

Vurdering og begrunnelse

Anbefalt utbedringer til terreng/ boligens vestside.

Tiltak

Anbefalt at fallforholdet på utvendig terreng må ordnes på vestside. TG: 3

Ifølge egenerklæringsskjemaet var boligen et dødsbo, og det var i tillegg bemerket:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.12.18, og overtatt av kjøper den 9.1.19.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper skader ved grunnmuren. Takstmann ble engasjert, og fra rapport datert 22.1.19 hitsettes:

Ved befaringen ble følgende registrert: Avdekket del av grunnmur har karakteristiske skader på murblokker, der blokker med for høyt ssvovelinhold har kommet i kontakt med vann/fukt. (...) Takstmannen kjenner til at N.B. AS i Bodø i 1980 mottok minst 1 skipslast med lettklinker der ssvovelinholdet var alt for høyt. Dette ble ikke oppdaget, og lettklinkeren gikk inn i produksjonen. Det ble produsert en stor mengde Murlett-blokker som gikk ut i markedet i Salten-området. I ettertid har flere grunnmurer bygd av disse blokkene fått partielle - eller totale skader. Undertegnede takstmann har hatt flere av disse sakene til utredning og reparasjonsoppfølging, der hele - eller deler av grunnmurer har vært skiftet eller reparert.

...

Skade på grunnmur skyldes følgende:

Murlettblokkene er produsert av lettklinker med for høyt ssvovelinhold. I kontakt med vann/fukt oppstår en kjemisk reaksjon i blokkene, der lettklinkerkulene ekspanderer, og murblokkene "sprenges" fra hverandre (smuldrer opp).

...

Skadet grunnmur er - foruten skaden - i normal stand etter alder.

...

Skadeomfang

Beskrivelse Enhet Antall

Skade på grunnmur er registrert ved hushjørne mot sørvest, der murblokker tildels er gått helt i oppløsning. Gjelder entré og bodarealer. Angitt skadet areal, grunnmur, ca m² 18

Riving/gjenoppbygging av trevegg mot mur, for avdekking av skadeomfang, og tilkomst til reparasjonsområdet. Gjelder entré og bodarealer. m² 23

Laget åpning i trevegg mot mur i hall og soverom, for inspeksjon. Begge åpninger må kles igjen. stk 2

...

Utført riving av innvendige konstruksjoner i det omfang som var nødvendig for å avklare skadeomfanget.

...

Eieren må sikre gjenværende del av Murlett-grunnmur mot fukt/vann, slik at det ikke oppstår skade (eierkostnad, ikke medtatt i skaden)

...

Kostnader eks. avgift: Tomannsbolig (1/2) kr 211 150

Det ble også innhentet pristilbud på kr 83 700 eks. mva. for mur – og pussarbeider som var inkludert i takstmannens samlede estimat over utbedringskostnadene.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhendingsloven, og at selskapet plikter å dekke utbedringskostnadene, jf. avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt. og 4-12 andre ledd. Kjøper viste til at skaden var så alvorlig at grunnmuren kunne kollapse, og at dette var en vesentlig mangel.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger var ukjent med forholdene og at det samlede opplysningsbildet tilsier at avviket ikke var vesentlig, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold, og kom under tvil til at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet vektla at boligens grunnmur var ment å vare hele bygningen

levetid, og måtte anses som en kjerneegenskap med stort skadepotensiale ved svikt. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7, og viste til at skadene på muren var skjult.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 og slutter seg til begrunnelsen på dette punktet.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, er nemnda videre enig med sekretariatet i at relevante utbedringskostnader etter fradrag for tiltak som var påregnelige etter kjøpsavtalen ligger i det nedre sjikt av hva som kreves etter det kvantitative elementet, ca. 3,5 % av kjøpesummen. Nemnda har imidlertid vært noe mer i tvil om det foreligger så tunge kvalitative momenter i saken at vesentlighetsvilkåret samlet sett må anses å være oppfylt.

På den ene siden må det legges adskillig vekt på at den aktuelle feilen angår bygningens bærende konstruksjoner, og at den dermed er av sikkerhetsmessig betydning. Den aktuelle produktfeilen må videre sies å ligge utenfor hva en i alminnelighet kan forvente, og det er også en viss usikkerhet om risiko for skade for de øvrige deler av grunnmuren.

På den andre siden ble boligen solgt som et dødsbo og oppussingsobjekt. Kjøpers generelle forventning til eiendommen må derfor vurderes i lys av et betydelig behov for oppgradering. Forstøtningsmur, drenering og terrengforhold, samt yttervegger ble eksempelvis gitt tilstandsgrad 3 i boligsalgsrapporten. Også flere andre risikoforhold knyttet til fukt ble angitt i rapporten, og det ble gitt et samlet fradrag på kr 1 535 600 i eiendommens tekniske verdi. Sulfatskaden er videre begrenset til ca. 8 m² i et hjørne av grunnmuren, og det er per i dag ikke sannsynliggjort noen følgeskader eller risiko for forverring. Nemnda peker også på sammenlignbar nemndspraksis: i FinKN-2018-485 utgjorde utbedring av sulfatskadene alene rundt 6 % av kjøpesummen. I FinKN-2017-328 var det uklart hvorvidt den lå mellom 2,7 % og 4,1 % av kjøpesummen. Sulfatskaden ble ikke ansett å utgjøre et vesentlig avvik, verken kvalitativt eller kvantitativt, i noen av disse to sakene.

Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot. Etter en samlet helhetsvurdering har nemnda kommet til at det ikke kan anses å foreligge et slikt åpenbart misforhold. Det foreligger derfor etter nemndas oppfatning ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).