

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-879

13.11.2019

Protector Forsikring ASA

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

Multimur – takstansvar? – verditakst – vesentlig avvik? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En halvpart av en tomannsbolig i Bærum oppført i 1987 ble solgt "som den er" for kr 6,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.3.15. I forbindelse med oppussingsarbeider oppdaget kjøper fuktskader i kjelleren, og at boligen hadde multimur. Kjøper engasjerte fagkyndige som anså det nødvendig å drenere boligen på nytt, utbedre følgeskader i kjeller, og i tillegg utføre tiltak ved selve multimuren for å eliminere fremtidig skaderisiko som en slik konstruksjon medførte. Kjøper krevde imidlertid kun kostnader knyttet til eliminering av risikoen ved multimurkonstruksjonen dekket av selskapet, da de øvrige forholdene var påregnelige hensyntatt alder og opplysninger ved salget. Som begrunnelse for kravet viste kjøper til at takstmannen som utarbeidet verdi- og lånetaksten skulle ha opplyst om at boligen hadde multimur, og at skaderisikoen ved multimurkonstruksjonen i seg selv tilsa at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til at risikoen ved multimuren i seg selv ikke var så stor og upåregnelig at det forelå en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag på kr 638 423, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av multimur, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1987.

I prospektet ble boligen beskrevet som "*godt vedlikehold, men trenger noe innvendig modernisering.*"

I verdi- og lånetaksten ble det bl.a. opplyst:

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er kun basert på visuell befarings uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand.

Grunn og fundamenter, generelt

Fundamentert i betong på antatt fast grunn.

Yttervegger

Grunnmur med sprøytebetong. Øvrige yttervegger i bindingsverk med utvendig panel.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden byggeår. På spørsmål om kjennskap til om det "*er/har vært setningsskader (..)*" hadde selger svart "*ja*", og bemerket:

Det er en liten riss i betongen (mot øst)

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.3.15, og overtatt av kjøper den 1.5.15.

Den 6.3.17 fremsatte kjøper følgende reklamasjon mot selskapet:

I forbindelse med at kjøper skulle starte å pusse opp et rom i kjelleren oppdaget de at det var fuktinnslag på grunnmuren. Det har vist seg at huset er oppført med multimur uten at dette er opplyst. Kjøper har hatt håndverker på befaring som har konkludert med at problemet med fuktinnslag i kjelleren antakeligvis ikke er relatert til dreneringen, men duggpunktets plassering i muren. Muren må sannsynligvis etterisolerers utvendig for å skyve duggpunktet ut i isolasjonen.

Kjøper engasjerte takstmann C., som i rapport av 10.7.17 bl.a. uttalte at:

Multiement i kjellervegger som er montert mot yttervegg er å betegne som risiko konstruksjon. Dette er fordi det har vært og er flere skadeforhold med dette som basis, da fukt utenfra trenger igjennom og skader treverket og det organiske materialet/ pappkartongen på gipskjernen. Dette skjer også ofte i nederste del av vegg hvor bunnsvilla, som her, i dette tilfelle, ligger nedstøpt under gulvpussen i rommet. OBS! Det er viktig å kunne anmerke/ beskrive i takst dokumentet at bygningen har grunnmur med multiement som innvendig vegger i kjeller, da dette er å betegne som en risikokonstruksjon. Dette var ikke opplyst i takstdokumentet over omtalte bolig i takstvedlegget. Bygningen/ grunnmuren er å betegne som ikke fuktbelastet, da gjelder innvendig side av grunnmuren/ multiementet på de anviste punkter. (På baksiden av trepanet og andre steder er det ikke kontrollert på befaringstidspunktet.) Eier har i ettertid, etter overtagelsen tatt sine forhåndsregler for å få utført mest mulig praktiske og riktige løsninger på dreneringsarbeidet og tilbakefyllinger med rette masser, for å unngå et ellers meget stort skadepotensialet på multiementene innvendig.

Totale kostnader eks. mva. kr 265 000

Kjøper utbedret etter dette dreneringen, og krevde kostnadene for å utbedre multimuren på kr 331 250 dekket av selskapet. I brev av 13.7.17 og 6.11.17 avslo selskapet ansvar.

Kjøper innhentet rapport fra takstmann E. datert 13.3.19:

Etter en visuell kontroll av ut- og innside av grunnmuren, kun supplert med enkel "banking" på innvendig overflate har undertegnede kunne bekrefte at grunnmuren i boligen (..) er av type Multi-mur med sprøytebetong.

3.3 Indikasjoner på at det er en Multi-mur

Det er flere faktorer som gir en klar indikasjon på at vi har en grunnmur med multiement innvendig, såkalt Multi-mur. Nedenfor er undertegneds beskrivelse og vurdering av disse indikasjoner funnet i boligen (..):

- Byggeår: Som nevnt ovenfor var denne type konstruksjon utbredt på det sentrale østlandsområdet på 80-90 tallet. En grunnmur av sprøytebetong, (jf. opplysning i verditakst) i Bærum og byggeår 1987 gir en indikasjon på at det her kan være snakk om denne løsningen.

- Utvendig overflate: Den grove overflaten som oppnås ved sprøytebetong, (se bilde 1-2 nedenfor) sett i sammenheng med byggeår er nesten ensbetydende med grunnmur med innvendig multiement.

- Innvendig overflate: På veggareal hvor det kun er malte overflater vil man stedvis kunne se at gipsplater er montert liggende, og ikke stående som ved normalt stenderverk. Dette kunne sees ved en noe nøye visuell kontroll på vegg mot terreng inne i bod i hjørne mot nabo.

- Bankelyd: Grunnet sandwichens oppbygning med ekspandert polyuretanskum mellom 2 gipsplater får man en veldig karakteristisk lyd når man banker med neven på innsiden av yttervegg mot terreng. Etter undertegneds vurdering er dette kanskje den klareste indikasjonen på bruk av Multi-mur, og en undersøkelse som er helt naturlig å gjøre som en del av en visuell kontroll, uten inngrep i konstruksjonen.

3.4 Risiko ved bruk av Multi-mur

Grunn til at grunnmur med innvendig sandwichelement er betegnet som en risikokonstruksjon sammenfaller for det meste med det faktum at innredede yttervegger mot terreng, (stort sett uansett løsning) tilbake i tid er å betrakte som en risiko fordi man ikke har kontroll og/eller oversikt på eventuelle skader grunnet fuktighet fra svekket drenering, overflatevann og/eller vann fra taknedløp før det kommer vann inn på

innside av lettvegger mot grunnmur. I tillegg har vi kondens fra at oppvarmet fuktig inneluft trekker ut og kondenserer mot en kald innside av grunnmur. På grunn av innvendig isolasjon så vil selve muren ha en temperatur som er mer lik utetemperaturen. Det som gjør at Multimur er en større risikokonstruksjon enn mer tradisjonelle løsninger er at sandwichelementene, (det som normalt utgjør den innvendige lettveggen), sitter rett på betongen, se rød pil på skisse til høyre, mens det i en tradisjonell konstruksjon vil være en luftespalte mellom treverk og mur/betong. Da nevnte overgang mellom gips og betong også utgjør kondenseringspunktet i konstruksjon vil innvendig luftfuktighet omdannes til fritt vann, som igjen vil trekke inn i gipsplata, og videre ned i treverket i elementet. Når det så legges til at kartong/papir, som utgjør overflaten av en gipsplate og som kanskje er det bygningsmateriale som lettest blir angrepet av muggsopp, så er vel disse hovedgrunnen til at risikomomentet er såpass stort. MycoTeam har ved flere tilfeller uttalt at denne er overhengende, og at risikoen for soppangrep er tilnærmet lik 100 %.

3.5 Takstmannens ansvar ved verditaksering

Det er kjent blant takstmenn at multimurkonstruksjoner har vært forbundet med risiko for fuktskader og at denne konstruksjonstypen har hatt en relativ høy skadefrekvens. Undertegnede er av den klare mening at det å undersøke og vurdere grunnmuren på den måten som er skissert under punkt 3.3 ovenfor, (altså uten å foreta noe mere enn det som faller naturlig ved en visuell kontroll) ville ha avdekket at dette er en grunnmur av type Multi-mur. Uansett erfaring ville man det minste få nok informasjon til at man bør varsle om at det kan være Multi-mur som er brukt som grunnmursløsning.

3.6 Konklusjon

Det er kjent blant takstmenn at multimurkonstruksjoner har vært forbundet med risiko for fuktskader og at denne konstruksjonstypen har hatt en relativ høy skadefrekvens. Undertegnede er av den klare mening at det å undersøke og vurdere grunnmuren på den måten som er skissert under punkt 3.3 ovenfor, (altså uten å foreta noe mere enn det som faller naturlig ved en visuell kontroll). Skal risikoen fjernes anses det for nødvendig å rive elementene på innsiden, sandblåse muren for å fjerne gipsrester på denne for så å bygge opp en fuktsikker løsning. Det må innhentes pristilbud på dette, erfaringspriser tilsier at dette fort kan koste et sted mellom Kr 4-600 000 eks. mva.

Basert på ny dokumentasjon av slo selskapet ansvar per e-post den 6.3.19.

Selskapet har gjengitt forklaringen fra takstmannen som utarbeidet verditaksten ved salget:

Takstmann J. opplyser at opplysningen "Grunnmur med sprøytebetong" sannsynligvis er basert på opplysninger fra eier, kombinert med hans egne observasjoner. Det er først i ettertid av hans befaring konkludert med at grunnmuren er oppført i multielement med utvendig sprøytebetong og han er derfor av den oppfatning at beskrivelsen i verdi- og lånetaksten er dekkende.

Kjøper har i hovedsak anført at boligen har en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at takstmannen som utarbeidet verditaksten hadde opptrådt ansvarsbetingende ved ikke å opplyse at boligen hadde multimur, og at risikoen for skader ved multimur uansett medførte et vesentlig avvik fra det forventbare.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 638 423, samt forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav og til betaling skjer, jf. avhl. § 4-12 andre ledd og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet. Det ble bl.a. vist til at takstmannen ikke hadde handlet grovt uaktsomt, og sett i lys av det samlede opplysningsbildet var avviket uansett ikke vesentlig, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold.

Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7, og viste til at takstmannens mandat ved utarbeidelse av en verdi- og lånetakst var begrenset, og at det ikke forelå holdepunkter for at takstmannen kjente eller måtte kjenne til at boligen hadde multimur.

Sekretariatet kom imidlertid til at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., og viste bl.a. til at risikoen for fremtidige skader ved multimuren og kostnadene ved utbedring samlet sett tilsa at avviket var vesentlig, jf. bl.a. FinKN-2015-205.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det er på det rene at boligen er oppført med grunnmur av multimur, noe det ikke var opplyst om ved salget. Det ble for sekretariatet anført at det foreligger en mangel etter både avhl. § 3-7 (takstansvar) og avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet kom til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Selv om nemnda ikke kan se at kjøper har brakt dette spørsmålet inn for nemnda, vil nemnda for ordens skyld bemerke at den er enig med sekretariatets vurderinger og konklusjon på dette punktet.

Nemnda tar så stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å forvente ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Vesentlighetsvurderingen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering.

Sekretariatet fremholdt følgende om det kvantitative elementet:

Hva angår bestemmelsens kvantitative side forstår vi det slik at kjøper i kravstillelsen har holdt alle påregnelige kostnader utenfor. Kjøper har spisset kravet til å gjelde utbedring av selve multimuren og dermed kostnader ved å fjerne den forhøyede skaderisikoen konstruksjonstypen innehar. Vi er langt på vei enige i en slik betraktningssmåte, da utbedring av eldre fuktsikring uansett måtte anses forventbart allerede på salgstidspunktet. Takstmann E. har estimert nødvendige utbedringskostnader å ligge i sjiktet kr 4-600 000 pluss mva. Vi legger laveste anslag til grunn og hensyntar også takseringskostandene, da dette må anses nødvendig for å kartlegge utbedringsbehovet. På denne bakgrunn finner vi at avviket rent kvantitativt er tilstrekkelig stort til å utgjøre en mangel etter bestemmelsen.

Nemnda er enig i at det kvantitative elementet er oppfylt dersom det legges til grunn at multimuren må utbedres ut over det skadeomfanget som er påvist. Som det fremgår under, er nemnda imidlertid ikke ubetinget enig i at det er grunnlag for utbedring utover et påvist skadeomfang.

For så vidt gjelder det kvalitative elementet legger nemnda på bakgrunn av sakens dokumenter til grunn at denne typen murkonstruksjon ikke var uvanlig i Bærum på byggetiden. Bruken av slik mur var ikke i strid med datidens byggeskikk eller forskrifter. Dette taler for at bruk av multimur i seg selv ikke utgjør en vesentlig mangel. På den andre siden må det legges til grunn at multimur er en risikokonstruksjon hvor det kan være fare for at skader kan utvikle seg over tid før de blir oppdaget. Nemnda viser til takstmann E.s rapport fra mars 2019, hvor det heter:

Grunn til at grunnmur med innvendig sandwichelement er betegnet som en risikokonstruksjon sammenfaller for det meste med det faktum at innredede yttervegger mot terreng, (stort sett uansett løsning) tilbake i tid er å betrakte som en risiko fordi man ikke har kontroll og/eller oversikt på eventuelle skader grunnet fuktighet fra svekket drenering, overflatevann og/eller vann fra taknedløp før det kommer vann inn på innsiden av lettvegger mot grunnmur. I tillegg har vi kondens fra oppvarmet fuktig inneluft trekker ut og kondenserer mot en kald innsiden av grunnmur. På grunn av innvendig isolasjon så vil selve muren ha en temperatur som er mer lik utetemperaturen. Det som gjør at Multimur er en større risikokonstruksjon enn mer tradisjonelle løsninger er at sandwichelementene, (det som normalt utgjør den innvendige lettveggen), sitter rett på betongen (...) mens det i en tradisjonell konstruksjon vil være en luftespalte mellom treverk og mur/betong. Da nevnte overgang mellom gips og betong også utgjør kondenseringspunktet i konstruksjon vil innvendig luftfuktighet omdannes til fritt vann, som igjen vil trekke inn i gipsplata, og videre ned i treverket i elementet. Når det så legges til at kartong/papir, som utgjør overflaten av en gipsplate og som kanskje er det bygningsmateriale som lettest blir angrepet av muggsopp, så er vel disse hovedgrunnen til at risikomomentet er såpass stort.

Nemnda legger dette til grunn, og bemerker at det i den kvalitative vurderingen er relevant å legge vekt på at multimuren betegnes som en risikokonstruksjon.

Etter nemndas skjønn er det imidlertid vanskelig i den kvalitative vurderingen å se bort fra hvorvidt det var aktuelle skader på boligen eller ikke. I denne saken er det avdekket få skader i multimuren, og kostnadene til utbedring av disse er begrensede. Det var riktignok behov for utbedring av dreneringen, men kostnadene til dette er ikke krevd dekket av selskapet.

Etter en skønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Avgjørende for nemnda har vært at multimuren ikke er påført skader av større omfang, og nemnda kan ikke se at kjøper har sannsynliggjort at det er nødvendig å foreta en preventiv utbedring av multimuren. Det vises til at boligen er oppført i 1987.

Selskapets takstmann har i notat av september 2019 fremholdt at det ut fra dokumentasjonen ikke kan ses at det er *"oppdaget skader av større omfang enn det som er normalt for kjellervegger under terreng med kun innvendig isolasjon. Det er ikke opplyst om nevneverdige skader eller råte/sopp av betydning"*. Nemnda har også sett hen til at det ved salget var utarbeidet en verdi- og lånetakst, noe som naturlig må oppfattes som en vurdering av det takserte objektets verdi og som gir et mer begrenset grunnlag for å vurdere boligens tilstand, jf. HR-2019-1079-A.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Victoria Van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Kristoffer Sørlie (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).