

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-936

18.12.2019

AmTrust Europe Limited

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

Støttemur – takstansvar? – sikkerhetsrisiko? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En bolig i Asker kommune oppført i 1928 ble solgt "som den er" for kr 5,8 mill., og overtatt av kjøper den 10.11.15. Det ble kun utarbeidet en verdi- og lånetakst i forbindelse med salget. Den 23.9.16 reklamerte kjøper over sprekker og ras fra en forstøtningsmur. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger om støttemuren, og at forholdet uansett utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og viste bl.a. til at forholdet var synlig, og at utbedringstiltak ikke kunne anses upåregnelig på bakgrunn av alder. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader mellom kr 144 650 og kr 340 205.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved støttemur, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1928.

Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

Enebolig fra 1928 som er vesentlig oppgradert både innvendig og utvendig de senere år. Boligen ligger høyt og fritt i blindvei på (sted) med flott utsikt mot Oslo.

(...)

Tomten er opparbeidet med ny stor terrasse med utsikt mot (sted). For øvrig er det godt med boltreplass for både liten og stor både inne og ute slik at hele familien skal ha en behagelig tilværelse.

I verdi- og lånetaksten som forelå ved salget, ble det bl.a. opplyst om følgende:

Tomten er opparbeidet med naturlig adkomst med grus og gress. For øvrig er det opparbeidet rundt boligen med belegningsstein, terrasseplating, plen og beplantninger. Naturtomt og brattskråning i bakant av tomten. Levegg/støyskjerm mot skråning på gårds plass.

(...)

Terrassen ved stue heller noe i forkant.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 5,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.10.15, og overtatt av kjøper den 10.11.15.

Den 23.9.16 reklamerte kjøper til selskapet over "*Sprekker og ras fra forstøtningsmur*".

Kjøper meldte forholdet inn til sin villaforsikring som engasjerte takstmann K. I hans rapport fremgikk bl.a.:

(Kjøper) ble opplyst av nabo at det hadde falt ut stein fra (kjøpers) forstøtningsmur. Muren bærer preg av å ha setningsskader som har utviklet seg over tid. Skadene på muren har oppstått før (kjøper) tegnet forsikringen i Tryg.

(Kjøper) er anbefalt å inneholte forslag til reparasjonstiltak for muren fra kompetent entreprenør. For å unngå at muren faller ut, bør reparasjonstiltakene vurderes iverksatt uten unødig opphold.

Terrassen er i fremkant støttet opp med stolper, festet med stolpesko i murt pilar. Terrassen er således ikke forankret i forstøtningsmuren. Forstøtningsmuren er ikke skadet i den perioden (kjøper) har vært forsikret i Tryg, men over år forut for dette. Det er ingen ting som tyder på at muren plutselig skal rase ut, selv om det har falt sten ned på naboens del av hagen. (Kjøper) er kjent med forholdet og at det bør iverksettes relevante tiltak for å utbedre muren.

Kjøper innhentet et pristilbud på utbedring av støttemuren fra A. betongentreprenørfirma og pristilbud fra V. entreprenørfirma knyttet til grunnarbeidene for utbedring av støttemuren på til sammen kr 340 205.

Selskapet innhentet en fagkyndigrapport fra takstmann O. datert 20.3.17:

Muren som er oppsatt i tomtens sør-øst side i tomtegrensen har store skjevheter som er synlig fra verandaen, innkjøringen og nabotomten. Dens totale lengde er på ca. 21 meter (16 M pluss 5 M) og har en høyde på 0,8 meter i hvert ytterhjørne og 1,4 meter på det høyeste. Muren har størst loddeavik på det høyeste punktet med ca. 0,4 meter. Ved trapp og motsatt ende er loddaviket ca. 2 cm. Rotsystemet til busker og trær har utvidet massen i bakkant av muren slik at den har blitt presset ut. Pilarene til terrassen er støpt ca. 0,5 m. fra murkanten på murens lanside. Det har vokst et tre (diameter ca. 3 cm) ut av en sprekk som indikerer på at sprekke og skjevheten har vært tilstede lenge.

Muren er ikke bygget som en frittstående mur siden det kun er brukt forskalling på en side og bredden varierer fra 20 cm på toppen og 5 cm hvor steiner har ligget nære forskalingen. Bruddet har oppstått siden det ikke ble benyttet armering i muren, men det var ikke byggeskikk på tidspunktet muren ble bygd. Pilarenes plasseringer i forhold til DEL 1 tilsier at den var skjev ved bygging av den nye terrassen. Hvis murens rettes opp vil den komme i konflikt med pilaren som ligger lengst nord og nærmest bruddstedet. DEL 2 som ligger på oversiden av naboens garasje har mindre skjevhet og ingen synlige bruddskader og murens tilstand ved befaring tilsier at det ikke er fare for brudd som kan skade nærliggende bygninger. Sikring mot ytterligere skjevheter og at muren velter så kan muren støpes opp med 10 cm som armeres og bindes sammen med den eksisterende muren. Sprekken armeres og det monteres opp forskaling på utsiden. Da oppnår man en binding mellom DEL 1 og DEL 2, samt unngå at det faller ut flere stener fra sprekkene. Hvis hele muren skal utbedres så anbefales det at murens armeres og det settes opp en forskaling i fremkant. Da oppnår man en rett murvegg og man binder sammen den gamle og den nye muren og det involverer ikke pilarene til terrassen.

Det er opplyst i verdi -og lånetakst (side 6) at terrassen ved stue heller noe i forkant. Pilarene og stolpene har ikke blitt utsatt sideforskyvninger, så skjevheten som det refereres til skyldes at grunnen direkte under pilarene har gitt etter pga. trykkbelastning og noe pga. at muren har seget ut slik at massen har blitt løsere. Massen under terrassen har holdt seg relativt stabil etter terrassen ble bygd.

1.6 Konklusjon

Murens alder er ikke opplyst så byggeåret legges til grunn for vurdering. Ved befaring så var løvverket falt av, og mye av vegetasjonen fjernet slik at muren var godt synlig fra nabotomten og innkjøringen til eiendommen. Bruddstedet mellom DEL 1 og DEL 2 var godt synlig fra verandaen og trappen opp til verandaen fra baksiden.

Vegetasjon rundt og i muren antyder at den har vært skjev lenge og rotsystemet har høyst sannsynlig hatt påvirkning på at den har blitt skjev, men det har skjedd gradvis over mange år. Forutsetning på murens alder er 89 år, men alderen er ukjent for den kan også ha blitt satt opp på et senere tidspunkt.

Takstmann O. estimerte utbedringskostnader på kr 156 049. B. entreprenørfirma ga et pristilbud på kr 144 650.

Kjøper ønsket en ny vurdering, og kontaktet takstmann A. som konkluderte med at utbedringstiltaket i reklamasjonsrapporten til takstmann O. ikke ville være tilfredsstillende:

Jeg har kontrollert støttemuren og mottatt reklamasjonsrapporten som ble utgitt 20/03-2017. Mitt oppdrag er ikke å kontrollere den tidligere rapporten, men å gi eier en trygg og riktig beskrivelse av hvordan en støttemur skal bygges opp på en riktig måte. Når det er sagt er det viktig å få frem at utbedringstiltaket i reklamasjonsrapporten ikke er tilfredstillende og vil ikke gi en god og trygg støttemur.

Viktig at det opparbeides og beregnes en støttemur som kan tåle trykket fra tilstøtende masser. Det vil si å støpe en såle og vegg som armeres sammen med tilbakefylling av drenerende og frostsikre masser.

Se anvisningen om prosjektering, konstruksjonsprinsipper, fundamentering, tilbakefylling og utforming av så vel plassbygde som prefabrickerte støttemur basert på Byggforskserien 517.342

Beregning

Utbedring av støttemur. Når det gjelder kostnadene rundt dette så støtter jeg tilbudet fra (A. betongentreprenørfirma) og (V. entreprenørfirma) gitt Oktober/November 2016 med en oppjustering av pris etter dagens satser.

Selger har til selskapet opplyst følgende:

Muren er svært gammel og har stått der i denne tiden og den kan ikke skjules, men er svært synlig for alle som besøker huset. Muren rundt 3 sider av huset var som sagt svært synlig ved visning og jeg forklarte alle som var på visning at denne skyldes en tidligere glassveranda som hadde vært her, da huset hadde vært feriehus for en sjøkaptein fra Oslo. Dette ble også meddelt kjøper, da han lurte på den store murkonstruksjonen rundt huset. Det har ikke falt stener ned fra muren i den tiden vi bodde i huset.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at feil ved støttemur utgjorde en omstendighet ved eiendommen som selger plikter å opplyse om. Både selger og takstmann hadde brutt sin opplysningsplikt ved at støttemuren ikke ble omtalt i salgsdokumentasjonen. Videre ble det vist til at nødvendige utbedringskostnader i saken oversteg 5 % av kjøpesummen. Kjøper anførte at muren utgjorde en risiko for kjøper og kjøpers familie.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 340 205, med tillegg av forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger en mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Det ble vist til at forholdet var synlig, og at det kun var utarbeidet en verdi- og lånetakst i forbindelse med salget. Kjøper kunne dermed ikke bli hørt med at selger har holdt tilbake opplysninger om murens eksistens. Det ble videre vist til at muren var av en slik alder at det ikke kunne anses upåregnelig med utbedringstiltak.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling om det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 fra selgers side. Sekretariatet har i sin uttalelse kommet til at så ikke er tilfellet, og bl.a. vist til følgende:

Etter sekretariatets oppfatning må det forventes at kjøper besiktiger tomten som inngår ved et boligsalg, og sekretariatet antar at støttemuren da mest sannsynlig ville ha blitt oppdaget. På den bakgrunn kan ikke sekretariatet se at støttemurens eksistens var en opplysning som kjøper hadde grunn til å regne med å få, jf. avhl. § 3-7.

Selger har videre forklart at muren er gammel, men at det ikke har falt ned steiner fra muren i deres eiertid. Vurderingen av hvorvidt selger rent faktisk kjente eller måtte kjenne til feil ved muren, er imidlertid vanskelig ut ifra en skriftlig behandling. Dette gjelder særlig når selger benekter for dette. Slik saken er opplyst for oss, kan vi ikke se at det er fremlagt dokumentasjon på at selger kjente eller måtte kjenne til utrasing fra muren. Det er heller ikke dokumentert at selger var kjent med andre feil knyttet til støttemuren.

Nemnda slutter seg til dette. På bakgrunn av sakens dokumenter kan nemnda ikke se at det er klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger om støttemurens tilstand som har virket inn på avtalen eller avtaleinngåelsen. Det foreligger derfor ikke mangel på dette grunnlaget.

Det blir deretter spørsmål om det foreligger ansvar for takstmannen etter reglene om identifikasjon med selger etter avhl. § 3-7. Om dette har sekretariatet i sin uttalelse bemerket:

Takstmannens mandat ved salget var å utarbeide en verdi- og lånetakst. Det er presisert i taksten at den ikke er en tilstandsrapport, men begrenser seg til en visuell befaring uten inngrep i byggverket. Videre fremgår det av taksten at tomten er en naturtomt med bratt skråning i bakkant av tomten.

(...)

Sekretariatet kan ikke se at takstmannen i foreliggende sak har utarbeidet verdi- og lånetaksten i strid med sitt mandat, med den konsekvens at selger kan holdes ansvarlig etter avhl. § 3-7 for forhold som takstmannen må ha kjent til.

Dette er nemnda enig i. Muren og dens tilstand kunne med fordel vært omtalt i taksten, men med utgangspunkt i mandatet og reservasjonen om visuell befaring kan det ikke foreligge ansvar for takstmannen på dette grunnlaget.

Nemnda går så over til å vurdere om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Om vesentlighetsvilkåret har sekretariatet blant annet uttalt følgende:

Det er fremlagt flere fagkyndige vurderinger i saken. Partene fremstår uenige om hvilken fagkyndigvurdering som skal legges til grunn. Sekretariatet har ikke byggeteknisk kompetanse, og har ikke grunnlag til å vurdere hvilken fagkyndigvurdering som er korrekt. Saken må avgjøres etter alminnelige bevisregler. I tilfeller hvor det er uenighet mellom fagfolk, følger det av nemndas praksis at rimeligste utbedringsmetode legges til grunn, med mindre det foreligger helt konkrete holdepunkter for noe annet. Se bl.a. FinKN-2016-076 og FinKN-2015-020.

I saken her er kostnaden ved rimeligste alternativ kr 144 650 som utgjør ca. 2,5 % av kjøpesummen. Etter sekretariatets oppfatning er en utbedringskostnad på dette nivået ikke tilstrekkelig. Selv om både nemnds- og rettspraksis i enkelte saker har funnet grunn til å senke den kvantitative terskelen noe i de tilfeller hvor det foreligger særlig tungtveiende kvalitative momenter. I de sakene er det for eksempel tale om nyere boligeiendommer med feil knyttet til kjerneegenskaper, eller hvor forholdet utgjør en særlig sikkerhetsrisiko. Vi kan ikke se at slike momenter kan tillegges avgjørende betydning i denne saken.

Nemnda slutter seg til dette. For så vidt gjelder det kvalitative elementet viser nemnda særlig til at kjøper neppe kunne ha noen berettiget forventning om å få en støttemur i en slik stand som det høyeste pristilbudet representerer. 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. Et slikt åpenbart misforhold foreligger ikke i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).

