

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-394

3.6.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

23 år gammel fritidsbolig – skader på grunnmur – opplysninger ved salget – takstansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En fritidseiendom i Gausdal kommune oppført i 1995 ble solgt "som den er" for kr 2 425 000, og overtatt av kjøper den 21.12.18. Ved salget ble det gitt opplysninger om en tidligere setningsskade og synlige sprekker på bl.a. bad og i grunnmur. Etter overtakelsen oppdaget kjøper feil ved el-anlegget, og store skader på grunnmuren med behov for umiddelbar utbedring. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger om forholdene, og at avviket fra det forventbare uansett var vesentlig. Selskapet avviste ansvar, og viste til at verken selger eller takstmannen hadde misligholdt sin opplysningsplikt, samt at opplysningene som ble gitt ved salget medførte at avviket ikke var vesentlig. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 254 084, krav om erstatning for juridisk- og fagkyndig bistand kr 62 972.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en fritidsbolig oppført i 1995.

Fra opplysninger i tilstandsrapporten utarbeidet av takstmann E. hitsettes:

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (...)

Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.

Fritidsbolig oppført i kjente konstruksjoner i 1995. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn hytta ble bygget.

Tyder på det har vært bevegelser i konstruksjonen. Sprekker i fliser på gulv på badet og i hjørnet på yttervegg. Også synlige ujevnheter ujevnheter på mur på baksiden etter bevegelser i grunnen. Enkelte av innerdørene må påregnes noe justering. Utover dette fremstår hytta med normalt slitasje.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 01.11.2018

(...)

Kilder/vedlegg

Eiendomsverdi.no – 06.11.2018 – Innhentet

Direkte fundamentering

Fundamentert på ringmur i leca som er pusset utvendig. Ventilert i muren. Synlige vorteplast over terreng. Ikke inspeksjonsmulighet av krypkjeller under befaringen.

Løse steiner på baksiden. Tydelig at det har vært bevegelser i grunnen. TG:2

Ingen tegn til vann rundt hytta under befaringen.

Ingen unormale høydeavvik

Innvendige dører

Justering må påregnes. Enkelte av dørene går tregt. TG:2.

Platting på bakkeplan oppført i trekonstruksjoner. Snødekt under befaring.

Bad – Fritidsbolig

Tilnærmet flatt gulv. Sprekker i fliser ved sluk. Tyder på det har vært bevegelser i konstruksjonen. TG:2 (...)

Sprekk i ene ytterhjørne. Bygningen har nok beveget seg. TG:2

Varmtvannsbereder på 120 liter er plassert i kjeller under gang. Stoppekran er også plassert her.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid eiendommen siden byggeåret, 1995. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrommene hadde selger svart *"ja"*, og bemerket:

Sprekk i gulv/vegg fra 1995. Barfrost med tele (det var lite snø og kaldt) førte til bevegelse i hytta.

På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til om det *"er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende"* hadde selger svart *"ja"*, og bemerket:

Setningsskade fra 1995 – første året vi hadde hytta. Pga sterk kulde og lite snø. Drenert sommeren etter slik at ikke skjedd igjen. Det er derfor sprekker i grunnmur yttervegg bakk, samt sprekk på baderomsgulv og vegg.

På spørsmål om kjennskap til el-arbeider svarte selger *"nei"*. I salgsoppgaven ble det for øvrig opplyst at kjøkkenet var nytt i 2016.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 2 425 000 ved kjøpekontrakt datert 6.12.18, og overtatt av kjøper den 21.12.18.

Etter overtakelsen foretok kjøper ytterligere undersøkelser av krypkjelleren. Det ble da tatt mistanke om større skader, og takstmann H. ble engasjert.

Fra takstmann H. sin rapport datert 13.2.19 hitsettes:

Befaringen kom i stand på anmodning fra (kjøper) for å kartlegge skadeomfanget på grunnmur og årsakssammenhenger til de skader som er registrert.

Skadeomfang

Grunnmuren er ødelagt og det må påregnes total utbedring. Deler av grunnmuren heller innover som bilde 1 og 2 viser og er ikke stabil. U-blokken har heller ikke kontakt med underliggende skift i muren. Situasjonen vurderes som prekær og må utbedres raskt. Det forutsettes at såleblokkene kan benyttes.

Innpressing av kjellerveggene ble oppdaget ved inspeksjon av krypprommet etter overtagelse. I tilstandsrapporten er ikke forholdet nevnt. Dette synes noe spesielt da egenerklæringen i punkt 5 "Kjenner du til er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjeller? Spørsmålet besvares med ja med følgende beskrivelse "Første år 1995, sommeren etter gravde vi dreneringsgrøft. Ingen problem siden.". I punkt 7 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Her er det svart ja. "Setningsskade fra 1995-første året vi hadde hytta. Pga sterk kulde og lite snø. Drenert sommeren etter slik at det ikke har skjedd igjen.". I tilstandsrapporten er grunn og fundament beskrevet "Antar morene masser. Under tilstandsvurdering: Ikke vurdert på tilstandsnivå, da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlig inngrep. Opplysninger om grunn er antagelser. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser. Under direkte fundamentering er den beskrevet slik: Fundamentert med ringmur i leca som er pusset utvendig. Ventilert i muren. Synlig vorteplast over terreng. Ikke inspeksjonsmulighet av krypkjeller under befaringen".

Det er her grunn til å anta at takstmannen ikke har sett egenerklæringen. Dersom takstmannen har vært kjent med denne kan vedkommende ikke unngått å ta seg en tur i krypkjelleren. Det er videre feil at det ikke var inspeksjonsmulighet av krypkjeller. Leca veggen er ikke pusset, men i bestefall slemmet.

Innpressing av kjellervegg oppdages ved at det oppstår sprekker. Sprekkmønsteret varierer etter hvilken konstruksjon som er brukt og kan være vanskelig å tolke av en lekmann. Etter hvert vil en kunne se skjevheter. Deformasjoner i kjellerveggene kan også overføres til resten av bygningen og føre til sprekker og problemer med dører og vinduer. Skadene likner i utgangspunktet ofte de en registrerer ved setningsskader. Ved framskredne skader ser man som regel lettere av deformasjonsmønsteret om årsaken er setninger eller horisontalforskyvninger. Her er skadene tydelig relatert til horisontalforskyvninger. Skadene viser seg gjerne først på lange vegger uten tverravstivning. Mønsteret og omfanget av skader er i høy grad avhengig av om kjellerveggen er utført av plasstøpt betong, prefabrikkerte elementer eller som i dette tilfellet murt av blokker av lettklinkerbetong. Drensrørten som er gravd i 1996, et år etter at bygningen ble oppført, skulle også vært en god opplysning å undersøke videre på for takstmannen. Tilstandsrapporten skal gå dypere inn i det tekniske i forhold sammenlignet med verditakst og beskrive alle forhold som er av interesse og betydning for en eventuell kjøper. Det er heller ikke uvanlig å kommentere egenerklæringen i tilstandsrapporten. Her må det hvile et betydelig regressansvar på Byggmester og (takstmann E.).

Årsak

Fuktsikring av bygningsdeler under terreng skal hindre at det blir stående vann mot konstruksjonene. Tilførselen av vann ovenfra må begrenses, og det vannet som kommer inn mot bygningen, må dreneres vekk. Dette er forsøkt redusert med den avskjærende grøfta rett syd for bygningen. Det er vanskelig å tenke seg at de påviste skadene stammer fra første vinteren. Skadeårsaken er vann i grunnen, dårlige dreneegenskaper i tilbakefylte masser inn mot grunnmur. Ved tilbakefylling med telefarlige masser kan teletrykk presse veggen inn, noe som helt klart er tilfelle her. For å hindre ytterligere skader må massene skiftes ut med ikke telefarlige masser. Observerte skader er så omfangsrike at prosessen har foregått over flere år også etter 1996.

Bygningsdelene har utvendige sperresjikt som sikrer at vann ikke suges inn i konstruksjonene fra fuktige masser. Bygningsdelene må være lufttette slik at fuktig luft ikke trekkes inn fra grunnen. Overvann (overflatevann) er regnvann eller smeltevann på terreng og takflater. Overvann fra terreng skal ikke renne inn mot bygningen, og vann fra taknedløp må ledes bort.

Vann i grunnen. Grunnvann står opp til et visst nivå, grunnvannsstanden. Over dette nivået kan grunnen inneholde kapillært oppsugd grunnvann og nedbør som er på vei som sigevann fra overflaten og ned mot grunnvannet. I sprekkesystemer i leire kan det også danne seg lokale grunnvannsspeil over den egentlige grunnvannsstanden. Dette skulle nok den avskjærende grøfta syd for bygget redusere, men problemet er nok eksisterende.

Fuktig luft i grunnen. I grunnen er porelufta vanligvis vannmettet. Det betyr at den relative fuktigheten (RF) er ca. 100 %, selv i fyllinger av pukk og sprengstein.

Fall fra bygningen

Terrenget må planeres med fall slik at overvann renner bort fra bygningen. Man må ta hensyn til at tilbakefyllingsmassene vil sette seg over tid. Fallet ut fra bygningen etter at massene har stabilisert seg skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen. Å planere med fall langs veggen til lavereliggende terreng der forholdene ligger til rette, er også mulig.

Plassering av drensledning

På drensledningens høyeste punkt må vanninntaket til røret ligge minst 200 mm lavere enn overkanten av golvkonstruksjonen/nivå i krypkjeller. Som vanninntak regner vi det nivået der vannet er forutsatt å trenge inn i drensledningen. Vanninntaket til drensledningen på laveste punkt må ligge lavere enn fundamentets underkant. Helningen fra drensledningens underkant til underkant av fundament bør ikke være brattere enn ca. 1:3. Det er ikke sikkert at det er utvendig drenering rundt bygningen. Tilbakefylling med drenerende masser sikrer at overflatevann ikke blir stående mot veggen. Drenerende masser kan være ensgradert finpukk eller grus med sortering 8–11 mm eller 11–16 mm. Ensgradert steinmateriale krever lite komprimering. Lag av drenerende masser inntil veggen må være minst 0,2 m tykt. Av praktiske årsaker vil det ofte være hensiktsmessig å utføre hele tilfyllingen med slike masser. En drensledning ved fundamentets underkant er et overløp som trer i funksjon ved en tilfeldig heving av grunnvannsstanden eller når

byggegrunnen ikke har kapasitet til å ta unna vann som strømmer ned ovenfra. Vannet i drensledningen føres til en husdrenskum og videre derfra til et overvannsmagasin.

Drensledningen skal ligge med et jevnt fall minst 1:200. Dette sikrer at det ikke oppstår svanker med motfall i strekket. Som regel legger man rørets høyeste punkt slik at avstanden til drenskummen eller fritt utløp blir like lang begge veier. Dersom avstanden fra høyeste punkt til kum er mindre enn 30 m, kan man koble de to rørene sammen med grenrør slik at det blir ett rør fra uttrekket og videre til drenskummen. Drenskummen kan ha flere innløp, slik at man kan koble rørene fra hver side av bygningen direkte på kummen. Det anses ikke som nødvendig med drenskum i dette tilfellet.

Totalsum kr 237 188

Kjøper fant også feil ved el-anlegget på kjøkken. Elektrofirma M. påpekte bl.a. sprekk i deksel på stikkontakt, ufagmessig utført arbeide ved avmantlede kabler, ujordet stikkontakt og forskriftsstridig ledning, fare for varmegang, etc. Utbedringskostnader ble angitt til kr 14 084 inkl. mva.

I e-post til kjøper har selger bl.a. uttalt følgende:

Jeg har ikke vært nedi krypkjeller på 15-20 år. Kan ikke si at vi har merket noe forskjell i skjevheter pga av grunnmur. Sprekken som synes utenfra kom i 1995-1996, jeg har ikke lagt merket til at den har endret seg noe.

Ifølge selskapet har ikke selger utført arbeider på el-anlegget, og i forbindelse med utskiftning av kjøkkenet ble det ikke utført endringer. Selger var heller ikke kjent med de anførte feilene.

Kjøper fremsatte også krav mot takstmannens ansvarsforsikringsselskap for samme forhold, og klaget saken inn for Finansklagenemnda Skade, som i FinKN-2020-415 ga selskapet medhold.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at både selger og takstmann hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om de anførte forholdene, og at de samlede skadene uansett utgjorde et vesentlig avvik.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag oppad begrenset til kr 260 000, og erstatning for saksomkostninger på kr 70 000, samt forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav og til betaling skjer, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke forelå opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Hverken selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdene, og på bakgrunn av opplysningene som ble gitt ved salget forelå det heller ikke et vesentlig avvik.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant ikke holdepunkter for at selger eller takstmannen hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå en vesentlig mangel avhl. § 3-9 andre pkt., all den tid det ble gitt risikoopplysninger knyttet til det anførte forholdet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-7 fra selgers side, er nemnda enig i sekretariatets konklusjon om at det ikke foreligger tilstrekkelig bevismessige holdepunkter for tilbakehold av informasjon om krypkjeller eller el-anlegget. Nemnda slutter seg på dette punktet også til sekretariatets begrunnelse.

Med hensyn til spørsmålet om taktmannsansvar etter avhl. § 3-7 og reglene om identifikasjon med selger, har takstmannens rapport følgende omtale av undersøkelsesnivået:

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (...)

Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.

Grunnlaget for rapporten er derfor "*visuelle observasjoner*". For krypkjelleren er det bemerkt:

Ikke inspeksjonsmulighet av krypkjeller under befaringen.

Takstmannen opplyste følgelig om at krypkjelleren ikke var inspisert. I sakkyndig skaderapport 13.2.19 fremgår følgende:

Innpressing av kjellerveggene ble oppdaget ved inspeksjon av kryprommet etter overtagelse. I tilstandsrapporten er ikke forholdet nevnt. Dette synes noe spesielt da egenerklæringen i punkt 5 "Kjenner du til er har/vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjeller?" Spørsmålet besvares med ja med følgende beskrivelse "Første år 1995, sommeren etter gravde vi dreneringsgrøft. Ingen problem siden.". I punkt 7 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Her er det svart ja.

Det er her grunn til å anta at takstmannen ikke har sett egenerklæringen. Dersom takstmannen har vært kjent med denne kan vedkommende ikke unngått å ta seg en tur i krypkjelleren. Det er videre feil at det ikke var inspeksjonsmulighet av krypkjeller. Leca veggen er ikke pusset, men i bestefall slemmet.

Det er imidlertid uklart for nemnda hvordan den sakkyndige her mener takstmannen skulle ha foretatt en visuell inspeksjon av krypkjelleren. Det er også uklart hva slags kommunikasjon det var mellom takstmannen og selgeren.

Kjøper har videre anført at takstmannen må ha vært nede i kjelleren, fordi det er gitt beskrivelser av bl.a. varmtvannsberederen. Takstmannens rapport sier om dette:

Varmtvannsbereder på 120 liter er plassert i kjeller under gang. Stoppekran er også plassert her.

Dette er en beskrivelse av plasseringen av varmtvannsbeholderen, og betyr etter nemndas syn ikke at takstmannen også har inspisert den. Det er uklart for nemnda hvor i kjelleren berederen var plassert, men uansett fremgår det klart at takstmannen ikke inspiserer videre innover i kjelleren.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til at det ikke foreligger dokumentasjon på slik klanderverdig atferd fra takstmannens side at ansvar etter reglene om identifikasjon med selger er aktuelt.

Nemnda går deretter over til å vurdere spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet har lagt til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt, og det er nemnda enig i. Derimot har sekretariatet ikke funnet det kvalitative elementet oppfylt, og bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse:

Sekretariatet vil påpeke at skader og nødvendige utbedringstiltak som utskiftning av store deler av grunnmuren, i seg selv ikke kan anses påregnelig for den gjengse boligkjøper. I denne saken finner vi imidlertid grunn til å vektlegge at det ved salget ble gitt betydelige risikoopplysninger. I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst om sin kjennskap til setningsskader. I tilstandsrapporten var det bl.a. vist til at takstmannen hadde observert skader og at mulig årsak kunne være bevegelser i grunnen og i konstruksjonen. Det faktiske skadeomfanget og nødvendige utbedringstiltak var følgelig ikke avklart. Da kjøper ikke gjorde nærmere undersøkelser eller tok forbehold om tilstanden før kjøp, taler dette for at kjøper selv må bære risikoen for at skadeomfanget er mer omfattende enn de hadde antatt. Se til sml. Rt. 2002 s. 1425, FinKN-2016- 447, FinKN-2013-464, FinKN-2013-597, og FKN-2010-284.

(...)

Selv om omfattende utbedringsarbeider ved grunnmuren må betegnes som inngripende, kan vi ikke se at avviket er markant større enn den risikoen som allerede var kommunisert i salgsdokumentene. Se til sml. LB-2007-186809, FinKN-2018-524, og FinKN-2017-589.

Nemnda har funnet vurderingen av det kvalitative elementet vanskelig.

Som Høyesterett påpeker 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. I dette tilfellet ble det utvilsomt gitt flere risikoopplysninger om bevegelser i grunnen og setningsskader fra takstmannens side. Samtidig er skaden av ekstraordinær karakter: Hele grunnmuren er ødelagt. I følge nevnte skaderapport fra 13.2.19 må det påregnes total utbedring. I tillegg vurderes situasjonen som prekær, med behov for rask utbedring.

Nemnda mener videre takstmannens risikoopplysninger til en viss grad må anses å ha blitt avdempet gjennom selgers egenerklæring. Opplysningen om at selger hadde *"Setningsskade fra 1995 – første året vi hadde hytta. Pga. sterk kulde og lite snø"* er supplert med setningen *"Drenert sommeren etter slik at det ikke har skjedd igjen."* Det er etter nemndas syns ikke unaturlig om kjøper tolket den siste passusen dithen at den omtalte setningsskaden rent faktisk var blitt utbedret gjennom drenering, og at selger deretter ikke hadde hatt noe problemer med en slik skade.

Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at den angjeldende skaden representerer et åpenbart misforhold mellom hva kjøper kunne forvente og eiendommens tilstand. Det foreligger derfor en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det skal etter dette utmåles et prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det er fremsatt krav om utbedringskostnader på til sammen kr 240 000 for utskiftning av grunnmuren, samt kr 14 000 for mangler ved el-anlegget. Utskiftningen av grunnmuren vil imidlertid medføre en betydelig standardheving. Utmålingen av prisavslaget må ta utgangspunkt i hva kjøper kunne forvente ut fra opplysningene i salgsdokumentene: En grunnmur fra 1995, med noe slitasje og enkelte sprekker. Prisavslaget fastsettes etter dette skjønnsmessig til kr 150 000 inkl. mva., i tillegg til forsinkelsesrente. Kostnader til sakkyndige rapporter er hensyntatt i utmålingen.

Kjøper har videre krevd erstatning på kr 90 000. Ansvarsgrunnlaget etter avhl. § 4-14, det såkalte kontrollansvaret, er et objektivt ansvar. Dette innebærer at selger i utgangspunktet er ansvarlig for kjøpers økonomiske tap, uten hensyn til selgers skyld. Det er likevel gjort unntak ved kontrollansvaret for forhold som skyldes en hindring utenfor selgers kontroll, og som selger ikke kunne forutse eller unngå følgene av, jf. avhl. § 4-14 første ledd, jf. avhl. § 4-5 første ledd. Det er i denne saken tale om skjulte mangler, som i utgangspunktet vil anses som et forhold utenfor selgers kontroll ved salg av brukt bolig, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 109 med henvisning til kjøpslovproposisjonen (Ot.prp. nr. 80 (1986-87) s. 92), tilsvarende i FinKN-2018-128, FinKN-2017-077 og LB-2014-77701. Ved salg av en brukt bolig (som er en specie-ytelse) vil altså en skjult mangel nesten alltid være en hindring selger ikke kan overkomme, i motsetning til ved salg av genus-ytelser (som f.eks. agurkpinner, jf. Rt. 2004 s. 675), hvor kontrollansvaret vil fremstå som et tilnærmet rent objektivt ansvar. Nemnda finner etter dette at det ikke er sannsynliggjort at manglene ligger innenfor selgers kontrollansvar. Erstatningskravet etter avhl. § 4-14 tas derfor ikke til følge.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).