

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1242

21.12.2021

HDI Global Specialty SE (Co-assuransse HDI, Scor, Newline)

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

Sprekk i grunnmur/setninger – fukt i garasje – avhl. §§ 3-7, 3-8, 4-12 og 4-14.

En enebolig i Lørenskog oppført i 1986 ble solgt "som den er" for kr 6,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.4.20. Det fremgikk av tilstandsrapporten at det ble tilbygget garasje i 1988, og det ble bemerkt at det var observert fuktutslag på grunnmur i garasjen. Selger hadde i egenerklæringen svart "nei" spørsmål om kjennskap til sprekk i mur. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over sprekk i grunnmur og fukt i garasje. Kjøper anførte at selger kjente eller måtte kjenne til forholdene, og at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å forvente. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at sprekken var synlig, og det måtte anses som normalt at det oppsto mindre riss eller sprekker på en ca. 30 år gammel mur. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om sprekk i grunnmur, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 271 000, takstutgifter kr 22 048, krav om erstatning for ødelagte gjenstander i garasje, krav om forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av sprekk i grunnmur/setninger og fukt i garasje, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en enebolig i Lørenskog kommune oppført i 1987.

Det fremgikk av tilstandsrapporten at det ble tilbygget garasje i 1988. Hva gjaldt de ulike bygningsdelene, ble det opplyst:

Grunn og fundamenter – TG 1

Beskrivelse: Støpt plate fundamentert på faste masser.

Vurdering: Ingen synlige feil eller mangler er observert på befaringen.

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn huset er oppført på. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Tiltak/konsekvens: Normal levetid før reparasjon av plass-støpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år. Normal levetid før utskifting av tilfarergulv på betong er 30 - 50 år.

Grunnmur – TG 1

Beskrivelse: Grunnmur er oppført i armert betong. Delvis utforet og plateslått på innvendig side. Pusset på utvendig side.

Vurdering: Ingen synlige feil eller mangler er observert på befaringen. Grunnmur er overflatebehandlet i senere tid.

Det er observert fuktutslag på grunnmur i garasjen.

Drenering – TG 2

Beskrivelse: Drenering antas å være fra byggeår. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Dreneringen antas å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet.

Vurdering: Det er observert fuktutslag på grunnmur i garasjen. TG 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

(...)

Levetid: I henhold til NBI 700.320, er levetid for drenering 20 til 60 år.

Rom under terreng – TG 2

Beskrivelse: Under etg. ligger delvis under terreng. Rom under terreng med utforinger og innkledning av vegger samt oppføring av gulv gir økning i risiko for kondensproblemer. Drenering er i større grad utsatt enn ved hus med fall fra alle vegger/ grunnmur. Vann og jordtrykk kan gi betydelig risiko ved svekket/gammel drenering.

Vurdering: TG 2 er satt på bakgrunn av eldre drenering, med fare for fuktinnsig.

Tiltak/konsekvens: For å unngå unødige belastninger fra utsiden er det viktig at drenering fungerer godt. Videre er lufting av rommene og utvendig isolasjon av grunnmur å anbefale for å unngå kondensproblemer. Det anbefales jevnlig kontroll og overvåking av kjeller. Vær påpasselig med hensyn til kondens og lufting. Fullstendig inspeksjon for å få oversikt samt vurdere periodisk vedlikehold anbefales

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 1986. På spørsmål om kjennskap til sprekker i mur hadde selger krysset "nei". Selger besvarte videre spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade bekreftende, og oppga:

Det har vært lekkasje i beslag på pipe. Dette er utbedret.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6 700 000 ved kjøpekontrakt datert 2.4.20, og overtatt av kjøper den 13.8.20.

Kjøper fremsatte en reklamasjon vedrørende sprekk i grunnmur og fukt i garasje den 7.1.21.

Ifølge rapport fra Mycoteam av 3.2.21 ble det avdekket fuktutslag i overgangen mellom eksisterende bygning og tilbygget garasje. Prøvetaking av misfarging viste moderat vekst av kondensmuggsopper og insektseksekrementer.

I rapport fra takstmann R. av 15.3.21 ble det lagt til grunn at sprekkdannelse i grunnmur hadde sammenheng med setningssprekker. Hva gjaldt nødvendige utbedringer fremgikk følgende:

Nødvendige utbedringer

Masser som er fylt inntil grunnmur må graves opp. Man må utbedre setningssprekkene. Dersom det er behov for å forsterke grunnmuren må man vurdere å sprøyte utenpå med sprøytebetong. Dette bør kontrolleres ved legge en plombe på setningssprekken for å se om den fortsatt beveger seg. Hvis den ikke beveger seg så må man pigge opp sprekken, få fylt godt i med mørtel og pusse på nytt. Dette må gjøres utvendig og innvendig. Sammenkoblingen mellom eksisterende bygg og tilbygg må tettes på samme måte som setningssprekkene.

Estimerte utbedringskostnader ble beregnet til kr 271 100.

Ifølge selskapet har selger opplyst at de ikke var kjent med setningssprekker eller avvik. De hadde sett sprekken mellom garasjen og huset, men ansett denne som normal da det var to ulike konstruksjoner.

Selskapet har fremlagt et notat fra intern takstmann T. datert 1.11.21, som anslo kostnader til utbedring av sprekk til ca. kr 20 000. Fra notatet hitsettes:

Det har oppstått sprekk mellom bolig og tilbygget garasje. Sprekkdannelse vurderes som forventet utfra byggemåte og materialbruk. Det anbefales bruk av elastisk fuge med bunnfyllingslist på både innvendig og utvendig side.

Mindre svinnsprekker oppstår i murverk i varierende grad. På eldre bygninger med redusert drenering vil fuktbelasningen mot muren øke og også differensielle bevegelser mellom murblokk og mørtel. Sprekkene vurderes som normale utfra byggets og dreneringens alder. Tiltak må vurderes i sammenheng med eldre drenering og oppgradering av denne

Kjøper forela notatet til takstmann T. til sin takstmann R., som i rapport av 12.11.21 uttalte:

(Takstmann T.) har heller ikke utført en befaring av veggene innvendig før han har konkludert, noe som er helt avgjørende for å kunne danne seg et bilde av årsakssammenhengen.

Det er ved innvendig befaring helt tydelig at det er setninger som har forårsaket sprekkene i muren, og ikke svinnsprekker. Dette er ikke mulig å fastslå ved en utvendig befaring, da sprekkene er under terreng med unntak en sprekk i hjørnet av garasjemuren.

(...)

I min rapport datert 15.03.2021 har jeg kun beregnet kostnader relatert til utbedring av setningsskaden og tetting av sprekker som er oppstått i forbindelse med denne. Det er ingen arbeider i denne kalkulasjonen som omfatter arbeider ved drenering.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhendingslovens bestemmelser. De avdekkede forholdene utgjorde et "omstende" ved boligen, og det måtte legges til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til disse. De tilbakeholdte opplysningene ville ha virket inn på avtalen. Kjøper har videre anført at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper anførte at vurderingen fra takstmann T. ikke kunne legges til grunn, ettersom han ikke hadde vært på befaring i boligen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 271 000 med tillegg av forsinkelsesrente. Kjøper krevde også dekket kostnader til takstrapport, og erstatning etter avhl. § 4-14 for diverse ødelagte gjenstander som følge av fukt i garasje.

Selskapet har anført at det ikke foreligger mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Selger hadde hatt kjennskap til sprekk, men det kunne ikke anses som unormalt at det oppsto mindre riss eller sprekker på en ca. 30 år gammel mur. Sprekken var uansett synlig, jf. avhl. § 3-10. Store deler av utbedringen medførte utskiftning av dreneringen, noe som måtte anses som påregnelig ut fra opplysningsbildet. Et eventuelt prisavslag måtte begrenses til den rimeligste utbedringsmetoden.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om sprekk i grunnmuren, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og viste bl.a. til at selgers svar på spørsmål i egenerklæringen var uriktig. Hva gjaldt fukt i garasje, viste sekretariatet til opplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet sprekk i grunnmur og fuktproblematikk i garasje.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er sannsynliggjort at selger har tilbakeholdt informasjon om fukt i garasjen. Det vises til at takstmannen har bemerket at det var fuktutslag på grunnmuren i garasjen. Det er videre gitt flere risikoopplysninger for de relevante bygningskomponentene, noe som taler for at eventuelle tilbakeholdte opplysninger ikke ville ha innvirket på avtalen.

Hva gjelder spørsmålet om det er gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger om sprekker, viser nemnda til sekretariatets drøftelse:

Hva gjelder setningssprekkene har selger ifølge selskapet sett sprekkene mellom garasjen og huset, men ikke ansett denne som unormal da sprekkene er lokalisert mellom to ulike konstruksjoner som er bygget sammen.

Slik saken er dokumentert er det ingen holdepunkter for at selger var kjent med årsaken til sprekkene. Sprekken i seg selv fremstår imidlertid å være av en slik karakter at selger skulle ha opplyst om denne, og kjøper hadde grunn til å regne med å få denne opplysningen. Dette selv om det legges til grunn at selger ikke har sett endringer ved sprekkene i sin eiertid. Vi viser også til at det i egenerklæringsskjemaet er stilt spørsmål om selgers kjennskap til "f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende", og selger har her svart avkreftende. Selger er med andre ord gitt en klar oppfordring til å opplyse om forholdet. Sekretariatets vurdering er følgelig at det foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-7 første punktum. Videre er det ved avkrysningen gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8 første ledd.

Vi finner for øvrig grunn til å bemerke at det er påfallende at forholdet ikke er nevnt i tilstandsrapporten som forelå ved salget. Sprekkene fremstår klart synlige, noe som tilsier at takstmannen skulle ha opplyst om dette.

Hva gjelder innvirkningsvilkåret etter avhl. § 3-7 andre punktum finner sekretariatet videre at sprekkene er av en slik karakter og har et slikt omfang at det må antas at innvirkningsvilkåret er oppfylt. Det vises i denne forbindelse til at selger ikke hadde kunnskap om årsaken til sprekkene, noe som innebærer at det forelå en usikkerhet og risiko knyttet til denne. Det må antas at formålet med opplysningsplikten også er at kjøper skal ha muligheten til å undersøke risikomomenter knyttet til eiendommen. Vi viser til mindretallets betraktninger i FinKN 2018-495. Se for øvrig til sml. FinKN 2013-283.

Det foreligger etter dette en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder.

Etter sekretariatets vurdering av saken, har selskapet fremlagt et notat utarbeidet av en intern takstmann. Det er noe uklart for nemnda om vedkommende har vært på utvendig befaring, men det er på det rene at selskapets interne takstmann ikke har foretatt en innvendig befaring av veggene. Selskapets interne takstmann har i korte trekk konkludert med at *"sprekkdannelse vurderes som forventet utfra byggemåte og materialbruk"*, samt at sprekkene er normale ut fra byggets og dreneringens alder.

Takstmannen som er engasjert av kjøper har imøtegått vurderingene til selskapets interne takstmann, og fastholdt at det er setninger som har forårsaket sprekkene i muren. Det er vist til at dette kun er mulig å fastslå ved en innvendig befaring, da sprekkene i all hovedsak er under terreng. Om utbedring av sprekkene heter det:

Når det gjelder utbedring av sprekkene må dette gjøres fra både innsiden og utsiden.

Det betyr at man må grave opp rundt grunnmuren for nødvendig tilkomst for utbedringsarbeidene av sprekkene.

Sprekken som har oppstått mellom nytt og gammelt er også som en følge av at garasjen har satt seg i den enden som er lengst bort fra gammel del. Dermed åpner sprekkene seg i toppen, noe som er enkelt å forstå. (...)

Denne sprekkene, som følge av setningen, er årsaken til at vann trenger inn i grunnmuren over terreng. Dermed har dreneringen ingen mulighet til å holde dette vannet ute, da dreneringen bygget for å holde fukten under terreng ute fra bygget.

Slik saken er opplyst, finner nemnda det sannsynliggjort at sprekkene som er avdekket er forårsaket av setninger, slik takstmannen som er engasjert av kjøper har redegjort for. Nemnda kan ikke se at vurderingene til selskapets interne takstmann er egnet til å rokke ved dette, og viser særlig til at selskapets interne takstmann har et tynnere grunnlag å vurdere årsaksforholdene på da han ikke har vært på innvendig befaring i garasjen/boligen.

Nemnda har etter dette kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda finner det ikke nødvendig å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag etter avhl. § 4-12. Kjøper har anført at utbedringskostnadene utgjør kr 271 000, og takstmannen har presisert at disse kostnadene er *"relatert til utbedring av setningsskaden og tetting av sprekker som er oppstått i forbindelse med denne"*. Nemnda legger likevel til grunn at en del av utbedringskostnadene knytter seg til utbedring av fuktskader, som det var opplyst om ved salget. Etter en skjønnsmessig vurdering fastsettes prisavslaget til kr 150 000 med tillegg av utgifter til den sakkyndige på kr 22 048 (kr 19 582 + kr 2 466), totalt kr 172 048. Det er også krevd forsinkelsesrenter, og kravet tas til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for å ta kjøpers erstatningskrav til følge, da det ikke foreligger en opplysningssvikt vedrørende fukt i garasjen, jf. avhl. § 4-14.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).