

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-38

21.1.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

Sprekk i garasjegulv – uenighet om utbedringsbehov – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En rekkehusleilighet i Sarpsborg oppført i 1964 ble solgt "som den er" for kr 3,5 mill., og overtatt av kjøper 24.5.19. Like etter overtakelsen avdekket kjøper store sprekker i garasje og utvendig bod. Årsaken viste seg å være mangelfull fundamentering av garasjen. De fagkyndige var enige om at dersom forholdet skulle utbedres måtte det etableres nytt fundament med den konsekvens at garasjen/boden måtte jekkes opp eller rives og gjenoppbygges, men de var uenige om hvorvidt det var nødvendig å foreta utbedring. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt og at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn de hadde grunn til å regne med. Selskapet anførte prinsipielt at saken burde avvises, da den ikke egnet seg for skriftlig saksbehandling. Selskapet anførte subsidiært at det ikke forelå noen mangel, og viste til at selv om selger var kjent med sprekken, var selger ikke kjent med skjevheter og eventuelle setningsskader. Selskapet fremholdt også at utbedring ikke var nødvendig. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 355 444, krav om erstatning for sakskostnader kr 35 850.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av setningsskader og mangelfull fundamentering av garasje/bod, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en rekkehusleilighet i Sarpsborg oppført i 1964.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Byggemåte

Det er støpte fundamenter på leiregrunn, og ringmuren er av støpt betong.

Det er støpte gulv på oppfylte faste masser.

(...)

Oppbevaring i utvendig sportsbod. Parkering i garasje, samt flere biloppstillingsplasser utenfor boligen.

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

Bygning, generelt - 1. etasje garasje

Det er støpte gulv. Delevegg mellom garasjen og boligen er oppført av teglstein og utført i trekonstruksjon.

De øvrige veggene er oppført av bindingsverk, hvorav boden er isolert. Det er tilnærmet flatt yttertak tekket med papp. Adkomst til garasjen er via en leddport med elektrisk løfter.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2010. På spørsmål om kjennskap til om "det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende", hadde selger svart "Nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.3.19, og overtatt av kjøper den 24.5.19.

Like etter overtakelsen avdekket kjøper store sprekker i garasjen og utvendig bod. Det ble reklamert over forholdet den 5.6.19.

Selskapet skal ha besvart reklamasjonen 12.8.19. Ifølge kjøper opplyste selskapet om følgende:

Vedrørende sprekk ved ytterkant gulv garasje/bod opplyser selgers sønn at dette er godt synlig og kommentert.

Takstmann K.S. ble etter dette engasjert for å vurdere skadeomfanget i garasje og bod. Følgende hitsettes fra rapport datert 14.10.19:

Årsak til skaden

Det er ikke opplyst om det var mye løssøre i garasje og bod som medførte at de ikke kunne befares i sin helhet.

Skadeårsak: Den bakenforliggende skadeårsaken er setninger i ringmur. Bygningen har antatt grunnforhold på leiregrunn. Det er støpt såle/plate i garasjen med en utenpåliggende ringmur av lecablokker. Lecablokkene har sunket ned i grunnen grunnet vektbelastning, og er ikke lenger i kontakt med den innvendige støpte platen. Det er å anta, at det ikke er utført ordentlig grunnarbeide under ringmuren, da denne har sunket (og trolig fortsatt synker), og har sklidd ut fra den støpte platen. Dette har forårsaket innvendige sprekker mellom støpt såle og ringmur. Dette har pågått over tid, og det er ingen ting som tilsier at dette har stabilisert seg. Det vil si, at dette vil fortsette å bevege seg frem det blir gjennomført utbedringer. Arbeidene som er utført viser liten forståelse for grunnforhold og bæreevne for last.

(...)

Reparasjonsbehov

Ringmur må forsterkes/byttes så denne stopper å synke. Siden det er å anta at det ikke er korrekt oppbygget under ringmuren, må denne bygge/lages på nytt.

Himling/tak må stives av innvendig før yttervegg demonteres og ringmur fjernes.

Det må graves opp under hvor ringmuren sto og bygge opp med tanke på at det er leiregrunn. Dette vil si at dem må hensyn tas dybde med tanke på frost og leire. (For lette bygninger som småhus i en til to etasjer må tykkelsen på tørrskorpa under fundamentet være minst 0,6 m dersom det ikke gjøres spesielle tiltak for å sikre tilstrekkelig bæring over underliggende bløtere lag. Ved fundamentering på tørrskorpe må det tas forholdsregler for ikke å heve grunnvannsstanden. Ved vanskelige og setningsømfintlige grunnforhold kan det være nødvendig å fordele vegglastene over en større flate enn bredden på ringmuren. Det kan løses med et fundament eller en såle under ringmuren. Dersom det ikke er utført kornfordelingsanalyse, bør man regne med at alle løsmasser er telefarlige.)

Faktorer ved valg av ringmurskonstruksjoner. Ringmuren overfører vegglastene til grunnen og må dimensjoneres for disse lastene. Ved valg av ringmurskonstruksjon må man vurdere en rekke faktorer, som:

- størrelse på bygningen
- grunnforhold
- produksjonstekniske forhold med ulik grad av prefabrikkering
- valg av materialer til ringmurselementene og golvkonstruksjonen, inkludert isolasjon.

Generelt: Byggegrunnens styrkeegenskaper er avgjørende for om det må benyttes såle/fundament under ringmuren. Ved for svak byggegrunn må det være såle/fundament under ringmuren.

Da det er leiregrunn, må ringmuren graves opp, og det må graves i god dybde hvor ringmuren sto, før oppbygning av ny påbegynner. Ringmuren bør være helt eller delvis støpt sammen med betongsåle på grunn. Dette kan løses på flere måter, og bør være opp til utførende.

Etter ferdig montert ringmur monteres nye yttervegger, hvor det isoleres mot/i boden tilsvarende eksisterende løsning.

Konklusjon:

Grunnet feilkonstruksjon må vegger må demonteres og en bærende ringmur etableres før tilbakeføring. Innvendig himling i bod avrettes.

(...)

Totale kostnader for utskiftning/reparasjon er kalkulert/estimert avrundet til ca kr 252 950 eks. mva.

Grunnet så store kostnader med utbedringer, bør det vurderes å innhente pris på oppføring av en helt ny garasje. Dette er ikke kalkulert i rapporten.

Selskapet innhentet en rapport fra Multiconsult datert 22.1.20:

SAMMENDRAG

(...) Garasjen er skjev og det er store sprekker mellom ringmur og støpt plate. (...)

Garasjen er fundamentert på en 15cm lecablokk under ytterveggen, som synes å være lagt direkte på bakken uten såle eller bærelag under. Lecablokken har over tid blitt presset ned i grunnen og bare i boden er skjevheten hele 10cm over 3 meter lengde. Lecablokken har også rotert/sklidd, og det er en tydelig og stor sprekk mellom lecablokken og støpt plate inne i garasjen/boden.

Alderen på garasjen er ikke kjent men på historiske flyfoto ser vi garasjen første gang i 1988, men ikke i 1978. Det betyr at garasjen er mellom 32 og 42 år gammel. Vi ser også at gesimsen på garasjen er rettet opp for at skjevheten ikke skal være så synlig utenfra.

Sprekkene er godt synlig innenfra ved en normal gjennomgang av boligen, men kjøper forteller at siden det ikke var opplyst om sprekker i egenerklæringen så sjekket de ikke spesielt for dette. Årsaken til skjevheten og sprekken mellom ringmur og plate i garasje/bod er selvsagt at det mangler såle eller fundament under ringmuren. Trykket under den smale lecablokken har vært for stort og over tid har lecablokken blitt presset ned i grunnen. Vi må konkludere med at fundamenteringen av garasjen er feil.

Det er mulig å jekke opp garasjen og refundamentere. Arbeidene er kompliserte og kostbare, og vil føre til skader som må repareres. Etter vår vurdering vil det bli noe rimeligere å bygge en ny garasje.

De samlede kostnader til å rive og bygge ny garasje er kalkulert til **kr 275 000 inkl.mva.**

(...)

Konsekvens

Det er mulig å jekke opp garasjen og refundamentere. Takstmann (KS.) har kalkulert en utbedring med å jekke opp garasjen, til kr 252 590 eks.mva. Arbeidene er kompliserte og kostbare, og vil føre til skader som må repareres. Undertegnede tillot seg å ta en telefon til (KS.), og vi er i hovedsak enig om hvordan en evt. oppretting må utføres. Etter vår vurdering vil det bli noe rimeligere å rive og bygge en ny garasje, noe som er kalkulert i det følgende. Vi har innhentet en pris fra K. på en tilsvarende garasje med oppsetting som lyder på kr 140 000 inkl.mva. Da kommer riving, graunnarbeider, betong, isolert bod samt noe elektro og varmepumpe i tillegg.

Videre fremgikk følgende i e-post fra Multiconsult av 20.2.20:

Garasjen ble oppført en gang mellom 1978 og 1988 og er dermed mellom 32 og 42 år gammel.

Jeg har i min rapport kun vurdert teknisk svikt og kalkulert kostnadene ved istandsetting. Min konklusjon er at garasjen ble feil fundamentert den gang den ble oppført, noe som har resultert i skjevheter.

Skjevhetene må betraktes som store, med hele 10cm over 3 meter lengde, bare i boden. Selve gulvet inne i boden er derimot noe mindre skjev, kun 5cm over 3 meter lengde.

Setningsbevegelser i byggverk oppstår normalt i løpet av de første årene etter oppføring, og slik er det trolig her også. Det vil si at tidligere eiere har levd med skjevhetene i mange år, og at garasjen har oppfylt sin funksjon som garasje i mange år. Det må også nevnes at det er spesielt boden i bakkant av garasjen som er mest skjev, selve garasjen er mindre skjev.

Setningene har med all sannsynlighet stanset opp nå etter så mange år. Det er lite sannsynlig at garasjen vil bevege seg ytterligere, det vil i tilfelle være helt marginale bevegelser.

Ut fra en ren nyttevurdering er det på det rene at bygget oppfyller sin funksjon som garasje og bod og vil gjøre det i mange år ennå.

Ut fra en ren nyttevurdering er det ikke nødvendig å foreta seg noe med garasjen, den vil ikke skades ytterligere.

Kjøper innhentet en uttalelse fra takstmann K.S. vedrørende utbedringsbehovet, og et eventuelt verdiminus for garasjen slik den nå sto. I e-post av 10.3.20 besvarte takstmann K.S. spørsmål fra kjøper:

Vil det ha noen betydning for garasjen om man ikke utbedrer feilene.

Ja, garasjen vil fortsette og bevege på seg, tyngden av vegg og tak er ført ned på ringmur som står på leire grunn, denne har ikke stabilisert seg over tid og vil heller ikke stabilisere seg grunnet dette er leire som forandre fuktinnhold gjennom årstidene og det vil si bæreevner. Over tid kan vegger gli ut og tak kollapse, hvor lang tid dette kan ta er uvisst men jeg ville ikke parkert min bil inni garasjen ved plussgrader og mye nedbør.

Foreligger det eventuelt noe verdiminus ved videresalg om man ikke utbedrer, da man er nødt til å opplyse om en garasje med betydelige feil?

Ja det vil foreligge et verdiminus ved videre salg. Ved videresalg må garasjen få TG 3. og ny eier må påregne og føre opp en ny garasje. Min mening om hva som må utføres står i rapporten som er oversendt til deg tidligere.

Kjøper innhentet etter dette pristilbud for å utbedre forholdet på til sammen kr 355 444 inkl. mva.

Det ble videre fremlagt en ytterligere uttalelse fra takstmann K.S. datert 1.7.20:

Jeg har lest gjennom mailen din og stiller meg uforstående til at nivelleringsmålinger ønskes utført. Som jeg skrev i rapporten : Bygningen har antatt grunnforhold på leiregrunn. Det er støpt såle/plate i garasjen med en utenpåliggende ringmur av lecablokker. Lecablokkene har sunket ned i grunnen grunnet vektbelastning, og er ikke lenger i kontakt med den innvendige støpte platen.

Dette er ikke en tele sikker garasje som er fundamentert på riktig måte. Min mening er om man ønsker nivelleringsmålinger har den som skriver dette ikke lest rapporten eller ønsker å øke kostnader eller og hale ut tiden. Man skal ikke bygge rett på leire, så enkelt er det egentlig.

Ifølge selskapet hadde selger kun kjennskap til sprekken i garasjen som hadde vært lik i hele selgers eiertid.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det måtte anses som ubestridt at selger kjente eller måtte kjenne til feilene ved garasje/ringmur, og en slik opplysning ville ha virket inn på avtalen. Det var ikke avgjørende hvorvidt det forelå aktive setninger. Kjøper anførte i tillegg at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 355 444, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2. I tillegg krevde kjøper dekket kostnader for innhenting av pristilbud og kjøpers kostnader til advokatbistand.

Selskapet har i hovedsak anført at saken måtte avvises fra nemndsbehandling, ettersom den ikke var egnet for skriftlig saksbehandling. Selskapet anførte videre at det ikke forelå noen mangel, og viste bl.a. til at selger kun hadde kjennskap til sprekke i garasjen som hadde vært lik i hele selgers eiertid. Det var ikke nødvendig med utbedring av forholdet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet viste til at selger skulle ha opplyst om sprekken, og at det i alle tilfeller var gitt uriktig svar på spørsmål i egenerklæringsskjemaet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, eventuelt etter avhl. § 3-9 andre punktum, grunnet en sprekk i gulvet i garasjen tilhørende boligen.

Selskapet har for nemnda prinsipalt anført at saken bør avvises da den ikke er egnet for nemndsbehandling. Nemnda kan ikke se at det hefter slik usikkerhet ved sakens faktum at vilkårene for å avvise saken er oppfylt, og nemnda tar følgelig saken til behandling.

Nemnda har i likhet med sekretariatet kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og nemnda finner det da ikke nødvendig å vurdere om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Selskapet har for Finansklagenemnda opplyst at selger hadde kjennskap til sprekken i garasjen, og at denne har vært uendret i selgers eiertid. Det fremgår for øvrig av takstmann K.S. sin rapport at det er utført tiltak mot trekk eller lignende i et hjørne i garasjen, noe takstmannen vurderte som et tegn på at selger har vært kjent med svakheter på dette punktet. Verken selskapet eller selger har kommentert dette, og nemnda legger – som sekretariatet – til grunn at selger var kjent med de utførte tiltakene.

Det fremgår for øvrig av sekretariatets vurdering:

Slik saken er dokumentert er det ingen holdepunkter for at selger var kjent med årsaken til sprekken. 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 sprekken 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 verdi- og lånetaksten som forelå ved salget. En nærmere teknisk vurdering av sprekken faller antakelig utenfor takstmannens mandat. Men takstmannen har tilsynelatende besiktiget garasjen, og beskrevet den. Sprekkene fremstår klart synlige, noe som tilsier at han skulle ha opplyst om dette. På den andre siden er det en mulighet for at sprekken kan ha vært tildekket da takstmannen gjennomførte befaringen.

Nemnda er enig i det sekretariatet her fremholder.

Nemnda finner videre at sprekken 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 sprekken, noe som innebærer at det forelå en usikkerhet og risiko knyttet til denne. Det foreligger etter dette en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på omkring kr 355 000.

Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Slik saken er opplyst fremstår det for oss som usikkert om det er nødvendig å utbedre forholdet og eventuelt i hvilken grad. Vi bemerker at sekretariatet ikke besitter byggfaglig kompetanse og vi kan kun vurdere saken ut ifra de dokumentene som foreligger. Når det er uenighet mellom to fagkyndige om nødvendig utbedringsbehov, har vi følgelig ikke kompetanse til å ta stilling til hva som er korrekt. Vi vil påpeke at det er kjøper som har bevisbyrden for det nødvendige utbedringsbehovet, og for at en alternativ løsning ikke vil være forsvarlig. Vår vurdering er etter dette at det ikke kan anses sannsynliggjort at det er nødvendig med etablering av nytt fundament med den konsekvens at garasjen/boden må jekkes opp eller rives og reetableres.

Etter vårt syn kan det i et tilfelle som dette være mer nærliggende å utmåle et forholdsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd, basert på den verdimeslige betydningen av opplysningssvikten. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon som gir grunnlag for å ta stilling til dette.

På denne bakgrunn er sekretariatet av den oppfatning at saken ikke er tilstrekkelig dokumentert til å ta stilling til utmålingen av prisavslaget.

Nemnda er enig i dette, og har i likhet med sekretariatet kommet til at nemnda ut fra de foreliggende opplysningene ikke har tilstrekkelig grunnlag for å ta stilling til utmålingen av prisavslaget.

Kjøper har også krevd dekket kostnader til advokatbistand, jf. avhl. § 4-14.

Nemnda legger til grunn at kjøper har tegnet boligkjøperforsikring, jf. avkryssingen på kjøpekontrakten side 2. I et slikt tilfelle er det ikke sannsynliggjort at det foreligger et faktisk økonomisk tap på kjøpers hånd relatert til advokatutgiftene, og det er derfor ikke grunnlag for å tilkjenne erstatning etter avhl. § 4-14 for advokatutgiftene. Nemnda viser for øvrig til følgende betraktninger i Eidsivating lagmannsretts dom av 27.4.20 (LE-2018-159442-2), som ble rettskraftig gjennom Høyesterett ankeutvalgs beslutning av 25.8.20:

Lagmannsretten finner det klart at en part i et kontraktsforhold ikke kan sies å ha lidt et økonomisk tap dersom partens forsikringsselskap har refundert ham utgifter som parten har lagt ut. Dersom parten skulle få erstatning for en utgiftspost av sin kontraktspart som allerede er dekket av partens forsikringsselskap, vil han få dobbel dekning av sitt tap.

Det vises videre til nemndas egen praksis i FinKN 2020-547 (advokatkostnader) og FinKN 2017-147 (takstkostnader), som er fulgt opp i senere praksis.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Roy Johansen (selskapsrepresentant), og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).