

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-572

14.6.2021

Protector Forsikring ASA

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

Setninger og skjevheter i grunnmur – fullmektigsalg – risikoopplysninger – avhl. § 3-9 andre pkt.

En enebolig i Sandefjord kommune oppført i 1978 ble solgt "som den er" for kr 3,05 mill., og overtatt av kjøper den 15.6.16. Eiendommen var et dødsbo og ble solgt ved fullmektig. I salgsdokumentasjonen var det opplyst at eiendommen hadde en praktfull beliggenhet, men at boligen for øvrig hadde standard fra byggeåret. Grunn, fundamenter og drenering ble vurdert til TG 2, og det ble bl.a. opplyst om sviktende drenering. Etter overtakelsen reklamerte kjøper på setninger og skjevheter i grunnmur, trolig oppstått i forbindelse med at boligen ble oppført. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at utbedringer ikke var upåregnelig sett hen til boligens alder, opplysninger ved salget og synlige tilstand. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 320 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av setninger og skjevheter i grunnmur, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Sandefjord kommune oppført i 1978.

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

STANDARD

Boligen har en spennende planløsning og går over 2 plan med rom som har store lysflater. Taket er lagt om i 2012 samt at noen vinduer er byttet i 2014. Boligen har en sviktende drenering ifølge takstmannen, for øvrig har boligen en standard fra 1978/80.

DIVERSE

Boligens selges ved fullmektig. Fullmektigene har ikke selv bebodd eiendommen og har derfor ikke kunnskap om eiendommens tilstand utover det som fremkommer i salgsoppgave og tilstandsrapport.

I verdi- og lånetakst med tilstandsvurdering fremgikk bl.a. følgende:

Enklere opparbeidet og beplantet østvendt natur og fjelltomt. Solrikt beliggende i rolig villastrøk, uten gjennomgangstrafikk. (...)

Boligen holder 80-talls standard med eldre bad og kjøkkeninnredninger. Innvendige overflater er foreldet. Utvendige gavlvegger er nylig slammet og malt etter at det tidligere har vært lekkasjer gjennom disse veggene. Tilsvarende boliger i dette område omsettes for kr 21.000 - 25.000 pr m2. Denne eiendommen har en sjelden flott beliggenhet. Eldre baderom, kjøkken og generell slitasje trekker noe ned.

Grunn og fundamenter ble vurdert til TG 2, og takstmannen bemerket:

Grunn og fundamenter, generelt

Bygningen er fundamentert med betongsåler på sprengstein.
Grunnmur av Lecablokker.

Tilstand:

Oppsprekking i yttermuren mot vest og nordvegg i kjelleretasjen. Oppsprekkingen skyldes teletrykk/frost i grunnen på utsiden av vegg. Dette har sammenheng med sviktende drenering. Stedvis noe avflassing i pusslaget.

Dreneringen ble vurdert til TG 2, og takstmannen bemerket:

Tilstand:

Fuktskjolder på nedre del av kjellerveggene mot vest. Ved hjelp av fuktindikator ble det påvist mindre fukt i nedre del av kjellermurene og kjellergulv. Tilstandsgrad 2 er satt som følge av forventet levetid på dreneringen.

Takstmannen beregnet et fradrag på kr 1,1 mill. i boligens tekniske verdi som følge av alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler og tilstandssvekkelser.

Det ble ikke fremlagt egenerklæringsskjema, og boligen ble solgt som et dødsbo.

Boligen ble solgt ved fullmektig "som den er" for kr 3,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.5.16, og overtatt av kjøper den 15.6.16.

Kjøper engasjerte byggefirma A. for mindre ombygninger av soverom, og de oppdaget skjevheter i selve bygningsmassen. Dette medførte at gulvoverflater ble revet for å muliggjøre ytterligere kontroll, og hvorpå det ble avdekket setningsskader i betongdekke og grunnmur/såle. Det ble fremlagt en uttalelse fra byggefirma A., og fra denne hitsettes:

Da vi var på befaring i høst for å se på utbredelser på (eiendommen), så vi at gulvene var noe skjeve. Det samme var dørene, de var også vanskelig å lukke. Taket hadde en stor svai nedover over bærevegg, vi konkluderte da med at vi måtte rive opp gulvet og tilfarer gulvet. Da det var en støpt betong plate under.

Vi startet opp arbeidet der i januar 2020. Etter at vi hadde revet opp tilfarere gulvet, ble det oppdaget store skjevheter på betong platen. Vi målte hele 16cm høydeforskjell fra yttervegg til sålefundamentet under bæreveggen. Betong gulvet virket også hult under, så vi lagde ett lit hull å så at grusen under betong dekket hadde sunket ca 10cm. Så betong gulvet hang i løse lufta. Bæreveggen på en del av ytterveggen hang også i løse lufta. Vi gravde opp ned til bunn av sålefundamentet på ytterveggen, å den har heller ikke stor bæreflate da det ikke er grus under fundamentet hele veien. Vi kunne ta tommestokken å stikke den 60cm inn under fundamentet før den traff en stein. Vi har snakket med han som støpte dette når det var nytt, å han kan fortelle at de tippet grus og stein som var full av snø og is som de støpte over. Det begynte allerede da å synke når de varmet opp huset innvendig.

Vi har hatt Muremester fra murerfirma D. til å se på dette, da han er ekspert på slike forhold. Han har konkludert med at vi må grave bort hele sålefundamentet under ytterveggene å støpe nye for at han kan gi noe garanti på at dette ikke skal få ytterlige settings skader etter at de har utbedret dette. Dette har fått store konsekvenser for kunden. Da vi har måtte revet, inngangspartiet, hallen, 2 stk soverom samt bad.

Kjøper reklamerte til selskapet den 4.2.20.

Kjøper innhentet reklamasjonsrapport fra takstfirma B. den 25.2.20, som konkluderte med at mangelfullt grunnarbeid i forbindelse med ringmur/betongdekke hadde medført setningsskader på bygningsmassen. Fra rapporten hitsettes:

Konklusjon:

Grunnet mangelfullt grunnarbeid i forbindelse med ringmur/betongdekke har bærende bygningsdeler blitt utsatt for betraktelige setninger. Dette har medført skjevheter på vegg- og takkonstruksjon, trege dører samt utettheter og svikt i betongdekke/grunnmur. Forhold har i stor grad vært skjult av tilfarergulv og i henhold til opplysninger kun vært merkbart i form av stedvis skjevhet, trege dører mv.

Etter (takstfirma B.s) vurdering er opprinnelige arbeider henført fundamentering ufagmessig utført, som har medført betraktelige setningsskader på bygningsmassen. Det er i all hovedsak bærende konstruksjoner som

er utsatt for setninger. Med bakgrunn i dette, og for at bygningen skal kunne bringes tilbake i teknisk og funksjonell stand må forholdet utbedres.

Vi har mottatt beskrivelse av utbedringsmetode med kostnadsoverslag, innhentet av (byggefirma A.). Dette er i henhold til (vår) oppfatning av nødvendige tiltak for nødvendige utbedringer.

Enkelte av de beskrevne forholdene i rapporten burde etter vår vurdering vært fanget opp og beskrevet som risikoopplysninger i salgsoppgave/tilstandsrapport bolig.

Takstfirma B. anslo utbedringskostnadene til kr 1 109 000, basert på innhentede tilbud fra landskapsentreprenør HS., murerfirma D., rørlegger, elektriker og byggefirma A.

Selskapet innhentet vurdering fra takstmann V. i mars 2020, som la til grunn at det ikke var tale om pågående setninger, og at det derfor ikke var behov for omfattende tiltak i grunnen.

Takstmann V. anslo utbedringskostnadene til kr 115 000. Fra rapporten hitsettes:

Konklusjon

Det er avdekket setning i deler av grunnmuren. Setning oppstår i de fleste tilfeller kort tid etter oppføring. Forholdene på stedet indikerer at det er tilfelle også her. Trekonstruksjonen over grunnmurer er avrettet, og følger ikke skjevheten i grunnmur. Grunnmuren er utvendig pusset opp mot bunnvill med klaring til krone. Videre hadde ikke tilfarergulvet innvendig samme skjevheter.

Dersom boligen har satt seg, og nå er stabilisert er det ikke behov for omfattende tiltak i grunnen. Overflatene kan da avrettes og vegger stemples opp. Dersom det påvises pågående setning må det vurderes stabiliserende tiltak i grunnen.

Utbedring

Forslått utbedring tar for seg forholdene uavhengig av de tiltak som i dag er utført, og legger til grunn at det ikke er pågående setning. Bad og rommene utenfor bærevegg berøres ikke av beskrevet utbedring. Overflater, samt avretting av gulvet i soverommene medregnes ikke i kostnadsberegningen da dette var under planlagt ombygging. Sprekk i vestvegg i kjeller er beskrevet i salgsdokument og medregnes ikke. Overflater i soverom og vindfang rives. Bunnsviller med klaring til grunnmur understøttes med impregneret trevirke. Bærende vegger understøttes under hver stolpe. Alternativt kan det benyttes ekspanderende mørtel. Overflatene lukkes og det etableres ny påstøp med flis i vindfang (tilfarergulv anbefales ikke tilbakeført).

Det ble fremlagt rapport fra byggefirma A., som påpekte at takstmann V. sin løsning ikke medførte en holdbar utbedring.

Det ble videre fremlagt notat fra takstfirma B. av 13.7.20, med kommentarer til selskapets rapport og ny vurdering av nødvendige utbedringer. Takstfirma B. var bl.a. enige i at det trolig ikke var aktive setninger per i dag og at påviste setninger hadde oppstått ved oppføring/kort tid etter oppføring av bygget. Takstfirma B. mente likevel at forholdet burde verifiseres ved setningsmålinger. Videre påpekte takstfirma B. at hulrommene i grunnen og skjevhetene vil kunne ha konsekvenser i forhold til tilkomst for skadedyr, redusert isolasjonseffekt og en usikkerhet grunnet manglende understøttelse for bærende konstruksjoner. I rapporten la takstfirma B. til grunn et kostnadsoverslag på kr 320 000, basert på FloorLift-metoden.

Selskapet har fremlagt to ytterligere uttalelser fra takstmann V. Fra siste uttalelse hitsettes:

(Takstfirma B.) legger til grunn å løfte grunnmur med floatliftmetoden (Uretek) (...)

Jeg legger til grunn at grunnmurene har stabilisert seg (det er ikke dokumentert pågående setning), og at det ikke er nødvendig å refundamentere/løfte murene. I mitt oppsett har jeg beregnet å stemple opp vegger mot murene slik de i dag ligger (skjeve). Dette er en vesentlig enklere måte å utbedre på (...)

Kjøper har fremlagt bilder av museavføring i konstruksjonen som ble avdekket i forbindelse med utbedringsarbeidene, samt bilder av glipper og hull i betong.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper viste bl.a. til at det var tale om en konstruksjonsfeil ved boligens fundamentering, og at de skisserte utbedringskostnadene utgjorde 10,5 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 320 000, og forsinkelsesrente.

Selskapet har i hovedsak anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet anførte at verken det kvantitative eller kvalitative kravet var oppfylt. Sett hen til boligens alder, opplysninger ved salget og synlige tilstand var ikke utbedringer upåregnelig. Selskapet var videre uenig i at det var behov for en slik utbedring som kjøper krevde dekket, all den tid det ikke var påvist pågående setninger. Selskapet anførte at takstmann V. sin utbedringsmetode måtte legges til grunn, og utbedringskostnadene utgjorde dermed 3,77 % av kjøpesummen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom etter en konkret helhetsvurdering til at det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet la bl.a. vekt på boligens alder og risikoopplysninger ved salget, at boligen ble solgt ved fullmektig, og at det ikke var tale om pågående setninger.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda har kommet til samme resultat som sekretariatet, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda mener det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret etter avhl. § 3-9 andre punktum ikke kan anses oppfylt, også selv om kjøpers utbedringsestimat på kr 320 000 legges til grunn. Nemnda viser til de mange risikoopplysningene som ble gitt om boligen, herunder at den hadde standard fra byggeåret 1978 og med behov for vedlikehold og oppgradering, at grunn, fundamenter og drenering ble gitt TG 2, at oppsprekking av mur ble eksplisitt påpekt, samt at den ble solgt som et dødsbo uten noen egenerklæring fra selger. Selv om mangelen i og for seg må anses som en skjult konstruksjonsfeil, innebærer alle disse opplysningene at kjøper må anses å ha akseptert en ikke helt ubetydelig risiko for at det kunne forekomme feil og mangler ved boligen. 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. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner at dette ikke er tilfellet i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).