

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-614

22.6.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Sprekker i støttemur – takstansvar? – uenighet om utbedringskostnader – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

andel av et rekkehus oppført i 1982 i Nordre Follo kommune ble solgt "som den er" for kr 5,32 mill., og overtatt av kjøper den 26.4.19. Ved salget ble det opplyst om en steinmur i utkanten av tomten, og selgers takstmann bemerket at grunnforhold og setningsskader ikke var kontrollert. Noen måneder etter overtakelsen avdekket kjøper sprekker i støttemuren, og anførte at skadene skyldtes at selger hadde plantet en tuja-hekk inntil muren i sin eiertid. Kjøper anførte at selger og selgerstakstmann hadde opptrådt grovt uaktsomt ved å ikke avdekke eller bemerke forholdet, og reklamerte til selskapet. Selskapet avslo kravet under henvisning til at selger ikke hadde opplysningsplikt om ufaglært beplantning av hekk, og at takstmannen hadde opplyst om at grunnforhold og setningsskader ikke var undersøkt ved salget. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 732 049, krav om erstatning kr 50 800, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av sviktende støttemur, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Rekkehuset i Nordre Follo kommune ble oppført i 1982.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Standard

Rekkehuset fremstår jevnt godt vedlikeholdt.

Beskrivelse av tomt / hage

Opparbeidet tomt med treplattung ved inngangsparti på ca 10 kvm. Steinmur i ytterkant. Stor vestvendt treplattung (45 kvm) med takoverbygg til gavlvegg.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Egne forutsetninger

Grunnforhold/setningsskader er ikke kontrollert.

Forøvrig ingen skader observert eller gjort kjent for takstmannen ved befaring utover normal slitasje.

Ved event. salg av eiendommen er det viktig å gi kjøperen informasjon om at eldre hus er bygget i.h.t andre krav og byggeskikker enn de som gjelder i dag. Endring i bruk, kombinert med elde og utidsmessighet, kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler som en ikke kan se ved en visuell befaring.

Om tomten: Opparbeidet tomt med treplattung ved inngangspart, ca 10 m². Steinmur i ytterkant. Takoverbygg til treplattung ved gavlvegg.

Grunn og fundamenter – Rekkehus

Tilstandsvurdering:

Totalt sett betraktes grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon og fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle bservasjoner.

På inspiserte steder ble det ikke påvist svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Det er trolig ikke fuktsperre mot grunn og har etter all sannsynlighet betonggulv direkte på grunn, mulig kapillærbrytende lag av kult eller lignende.

Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

TG vurderes ikke for grunn og fundamenter.

For øvrig var verken tomten eller støttemuren nærmere beskrevet eller vurdert av takstmannen.

I egenerklæringsskjemaet krysset selger av "nei" på spørsmål om kjennskap til sprekker i mur, og på spørsmål om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte. Selger opplyste å ha eid boligen siden 2002.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,32 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.1.19, og overtatt av kjøper den 26.4.19.

Noen måneder etter overtakelsen avdekket kjøper at den utvendige støttemuren hadde enkelte sprekker. Kjøper oppdaget at det var risset "juli 85" i muren. Videre fremla kjøper bilder av muren fra Google Street View fra 2009, som viste at det var plantet mindre busker langs støttemuren omkranset av et gjerde. Ved salget var det plantet en større hekk på overkanten langs støttemuren. Det ble fremlagt bilder av hekken og sprekken. Kjøper reklamerte over forholdet den 3.9.19.

Kjøper innhentet i den forbindelse en rapport fra firma W. datert 27.9.19:

1.2. SKADER

Denne type støttemurer lener seg normalt sett litt bakover, her kan vi se at den stedvis har blitt helt vertikal. Dette tyder på at muren har blitt dyttet utover, kun i overkant. Dette har medført at muren også har fått en del sprekker. Dette vises godt på bilder i kapittel 4.

Det kan være flere årsaker til skadene støttemuren har. De mest vanlige årsakene er frost som dytter muren utover. I dette tilfellet har sannsynligvis plantingen av hekk på oversiden vært medvirkende. Hekken har fått vokse seg ganske stor og stammene er blitt målt til ca 10-15 cm ca 20 cm over bakkenivå. Rotsystemet til hekken er sannsynligvis så stort og kraftig at det medvirker og forsterker forskyvningen på muren.

1.3. VURDERING OG OPPFØLGING

Det vurderes dithen at det ikke er noen umiddelbar fare for sammenbrudd på muren, men tilstanden vil utvikle seg videre. Det er vanskelig å si hvor lang tid det vil ta før vi kan vente nedfall eller tilsvarende fra muren. Det antas at dette er noen år frem i tid. For å forsikre seg over at muren ikke utgjør en fare er det viktig å holde den under oppsikt. Det anbefales å anlegge målepunkter langs etter alle sprekker i muren som kontrollmåles med jevne mellomrom. Det bør også tas bilder av muren i samme tidsrom for å se om det oppstår nye setninger.

2. UTBEDRING

Utbedrings metode og tidspunkt bør ikke bestemmes før man har fulgt utviklingen av sprekker og riss en periode. Under vises noen prinsipper for utbedring.

2.1. RIVNING OG GJENOPPBYGGING

Det som vil gi det beste resultatet er å rive dagens konstruksjon i sin helhet og bygge den opp på nytt. Enten i naturstein eller betong. Dette kan være veldig ressurskrevende og er muligens et tiltak som er større enn det som er nødvendig.

2.2. INNVENDIG FORSTERKNING

Masseutskifting på innside av muren vil redusere lastene, både statiske og pga frost. Her vil f.eks sprengstein eller lecakuler være gode tilbakefyllingsmasser. Man må påregne forsterkning av muren, dette avhenger av hvor store skader den har.

2.3. UTVENDIG FORSTERKNING

På grunn av mye fjell i dagen er det mulig å støpe på en forsterkning utvendig på muren som spennes inn i underliggende fjell. Tykkelse antas til ca 250 mm i bunn og 200 i topp av mur. Denne løsningen vil ikke løse alle problemer med frostspreng, men vil gjøre at levetiden til muren utvides betraktelig.

Firma W. utarbeidet videre en kostnadsberegning for de oppstilte alternativene. For alternativ 1 beregnet firmaet kostnadene til kr 394 158, alternativ 2 til kr 197 713, og alternativ 3 til kr 157 963.

Kjøper innhentet deretter prisgrunnlag fra firma P. datert 23.12.19, hvor utbedring av muren ble angitt til kr 437 969 inkl. mva. Prisgrunnlaget syntes ikke å omfatte arbeid ved fjerning og remontering av terrasseplatt og hekk.

Det ble videre fremlagt korrespondanse mellom kjøpers representant og firma W., hvor det bl.a. ble bekreftet at det måtte gjøres utbedringer på muren, men at det ikke var et umiddelbart behov. Årsak til skadene ble antatt å være en kombinasjon av flere ting, og det var forventet en levetid på minst 50 år på tilsvarende konstruksjon.

Kjøper fremla tilbud datert 21.10.20 på ny mur fra firma G. til kr 732 049 inkl. mva. Ifølge firma G. var det ikke forsvarlig med rehabilitering av muren.

Selskapet fremla e-post av 8.1.21 fra intern takstmann R.:

Jeg syntes alternativ 2 virker fornuftig, dersom det skal gjøres tiltak. Men som (firma W.) også påpeker i sin rapport vil jeg anbefale å måle muren over tid, for å kartlegge om muren står i ro eller er i bevegelse. Resultatene av disse målingene vil spille inn på vurderingene av om det må gjøres tiltak, og evt også hvilke tiltak.

Selskapet innhentet deretter en reklamasjonsrapport fra firma M. datert 29.1.21:

Vurdering

Vi kan ikke hevde at muren ikke er håndverksmessig oppført i 1985.

Selve hjørnet er en stivere del av konstruksjonen, som er årsaken til at den har sprukket på hver side. Forskyvningen og skadene er i hovedsak på den øverste delen av muren. Den nederste delen av muren synes ikke å ha forskyvning i vesentlig grad, men vi ser setninger i muren der muren står på løsmasser.

Støttemuren er 35 år og årsaken til forskyvningen og skadene er til dels den normale nedbryting som skyldes klimapåkjenningene og belastningen bak muren fra fyllmasser og tele. I dette tilfellet har trolig den store og kraftige tuja-hekken hatt betydning for skadene, hvor det kraftige rotsystemet er med på å øke belastningen på muren. Det er uheldig å plante busker og trær, som med tiden vil vokse seg store og kraftige, så tett inntil en slik støttemur av stablet stein. Vi vil ikke hevde at skadene skyldes manglende vedlikehold, men man kan hevde at tuja-hekken burde ha vært fjernet på et tidligere tidspunkt.

Vi deler (firma W.) sin oppfatning om at det ikke er noen umiddelbar fare for sammenbrudd av muren (dok.7). Muren vil med all sannsynlighet stå i noen år ennå, før det er fare for nedfall. Muren vil ikke falle ned i sin helhet, men enkelte eller noen stein, vil kunne presses utover og på et tidspunkt falle ned. Normalt vil man kunne se om det er fare på ferde. Allikevel må man ikke vente for lenge med å foreta vedlikehold, da nedfall av stein er en fare for sikkerheten, og evt. hendelser vil kunne være et ansvar for huseieren. Muren må derfor holdes under oppsikt.

Alle konstruksjoner brytes ned. Normal levetid for en slik mur avhenger av mange forhold, og er vanskelig å anslå, men som et grovt anslag vil vi sette rundt 60 år før full utskifting er nødvendig. Støttemuren er nå 35 år og vedlikehold er uansett påregnelig. Skader som dette, i større eller mindre grad, er ikke uvanlig å finne på denne type konstruksjon. Allikevel kan skadene i dette tilfellet være noe større og ha oppstått noe raskere pga. den kraftige tuja-hekken bak muren. Skadene på muren må uansett sies å være relativt lett å se, ved en normal gjennomgang av eiendommen.

Konsekvens

Det er ikke umiddelbar fare for sammenbrudd av muren. Muren vil stå ytterligere noen år til før det er fare for nedfall, og selv på det tidspunktet vil det være mulig å foreta sikringsarbeider. Allikevel bør tuja-hekken fjernes med det første, for ikke å belaste muren unødig i perioden frem til en reparasjon.

Den nederste delen av muren har ikke alvorlige skader og er ikke i behov av store utbedringer, kun igjenfylling av sprekker og åpninger med mørtel. Den øvre delen av muren er i behov av reparasjoner og stabilisering. Man graver ned til en passende dybde, rundt halve høyden av muren på det meste. Terrasseplattingen vil måtte fjernes for tilkomst. Deler av muren, der det er behov, repareres/mures på nytt, og kan forsterkes på innvendig side med forankring og betong. Til slutt gjenfylling med drenerende masser, pukk eller leca.

Metoden som er beskrevet sammenfaller i stor grad med alternativ 2 "Innvendig forsterkning", som er beskrevet av (firma W.) (dok.7). Slik tilstanden til muren fremstår i dag, er dette etter vår vurdering et riktig vedlikeholdsarbeid. Det er ikke påkrevet å bygge en helt ny mur. Man kan ikke forvente at muren skal fremstå som ny, etter et vedlikeholdsarbeid, med en forventet levetid på nye 60 år.

Huseier foreller at det har vært vanskelig å finne entreprenør som er villig til å utføre og ta ansvar for en delvis reparasjonen av muren. Etter vår vurdering bør ikke det være umulig. En entreprenør vil ved ethvert arbeid ta nødvendige forbehold, og vil ikke ta ansvar for fremtidige skader som skyldes den resterende delen av muren, noe man heller ikke kan kreve. Vi har gjort en grov kalkyle over nødvendige arbeider nedenfor:

Total inkl.mva. (avrundet) 250 000,00

Selger forklarte til selskapet at de hadde ingen kjennskap til forholdet.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Selger og takstmann hadde vært grovt uaktsomme dersom de hadde vært uvitende om forholdet. Selger hadde riktignok ikke opplysningsplikt om beplantning av en hekk, men selger måtte anses å ha en viss aktsomhetsplikt. Videre hadde takstmannen omtalt støttemuren i sin tilstandsrapport, uten å kommentere noen negative forhold. Kjøper hadde forsøkt å innhente tilbud der aktørene gikk god for kun å gjøre mindre utbedringer, uten å lykkes med dette. De alternative utbedringsmetodene medførte heller ikke en fullgod utbedring, og det ble bemerket at alternativet med å etablere en ny mur utenpå muren medførte at støttemuren ville gå over grensen til naboeiendommen. De sakkyndige var videre enige om at utrasing av muren ville skje innen få år dersom den ikke ble utbedret. En midlertidig utbedring av muren ville videre gi kjøper en opplysningsplikt ved et eventuelt videresalg. De rimeligere kostnadsestimatene hadde heller ikke inntatt alle nødvendige kostnader.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 732 049, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt forsinkelsesrenter. Kjøper krevde også erstattet advokatkostnader, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet anførte i hovedsak at det ikke forelå en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Beplantning av hekk var noe som normalt ble utført av ufaglærte boligeiere selv, og det kunne ikke forventes at det ble foretatt en risikovurdering om hvilken betydning etablering av en slik hekk ville ha for en støttemur. Selger hadde ikke kjennskap til skader på støttemuren, og det gikk nærmere et halvt år før kjøper ble oppmerksom på forholdet. Vedrørende takstansvar, opplyste takstmannen i tilstandsrapporten om at grunnforhold, setningsskader og stabilitet i byggegrunnen ikke var kontrollert. Eventuelle opplysninger om støttemuren ville uansett ikke ha virket inn på

avtalen, ettersom kjøper ikke undersøkte støttemuren og hekken nærmere selv om disse ikke var vurdert av takstmannen. Muren var 36 år ved salget, og det måtte anses påregnelig at det kunne oppstå utbedringsbehov på en eldre støttemur.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til skadene på støttemuren slik saken var dokumentert, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kunne heller ikke se at den sviktende støttemuren utgjorde et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til avvikene ved støttemuren, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet har etter en grundig drøftelse konkludert med at det ikke foreligger en mangel etter nevnte bestemmelse. Nemnda er enig i dette og viser til sekretariatets begrunnelse, som også er dekkende for nemndas syn. Hva gjelder selgers forhold, viser nemnda særlig til at støttemuren kun kan besiktiges fra gangveien på baksiden av hekken som omkranser eiendommen, samt at sprekkene ikke fremstår så vidt synlige at enhver måtte ha lagt merke til de ved passering av støttemuren. Det tok også fire måneder før reklamasjonen ble fremsatt. Videre er nemnda enig med sekretariatet i at selgers beplantning av hekken på toppen av støttemuren, som er et arbeid som kan gjøres ufaglært, ikke tilsier at selger kjente til sprekkene eller risikoen en slik beplantning medfører for støttemuren. Når det gjelder takstmannens forhold, har nemnda særlig lagt vekt på at takstmannen i tilstandsrapporten hadde opplyst at grunnforhold og setningsskader ikke var kontrollert, samt at det ikke var foretatt noen grunnundersøkelser.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det er uenighet om utbedringskostnadenes størrelse, og sekretariatet fant ikke grunn til å ta endelig stilling til hvilken utbedringsmetode og hvilke kostnader som skal legges til grunn for vurderingen. Nemnda finner det for sin del ikke sannsynliggjort at det er nødvendig å foreta en full utskiftning av muren. På bakgrunn av vurderinger av de tre fagkyndige i saken, anses det forsvarlig å foreta en partiell utbedring (skissert som alternativ 2 om innvendig forsterkning i rapport fra firma W.). Det er fremlagt noe ulike kostnadsoverslag for denne utbedringsmetoden, og nemnda legger til grunn at kostnadene utgjør omkring kr 250 000, jf. rapport fra firma M. Dette er omkring 4,7 % av kjøpesummen. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det er sannsynliggjort at det ikke er mulig engasjere fagpersoner til å utføre en slik utbedring.

Hva gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen, fremholdt sekretariatet følgende:

Saken gjelder skade på en støttemur, og sekretariatet kan ikke se at de innhentede sakkyndige rapportene fastslår at støttemuren er avgjørende for boligens struktur og stabilitet. Riktignok er hekken som rammer inn eiendommen plassert på overkanten langs støttemuren, og terrassen er bygget nærme muren. Støttemuren fremstår imidlertid ikke avgjørende for boligens kjerneegenskaper, og det skal av den grunn mer til for at skader ved en støttemur anses som et åpenbart avvik ved eiendommen.

Det var videre ikke gitt opplysninger om tilstand, byggemåte og byggeår for støttemuren ved salget, og kjøper måtte dermed påregne at støttemuren hadde ukjent oppbygning og tilstand, og kunne være fra byggeåret og dermed 37 år ved kjøpet. Det er heller ikke opplyst om kjøper undersøkte støttemuren nærmere før salget. Det er videre ikke unormalt at støttemurer oppføres av ufaglærte boligeiere selv, og kjøper måtte påregne at støttemuren var etablert mange år før selger overtok boligen. Støttemurens alder tilsier også at det var påregnelig med behov for vedlikehold og delvis utskiftning på kort sikt, selv om støttemurer potensielt kan ha enda lengre levetid.

I den forbindelse viser vi til nemndas avgjørelse i FinKN 2013-062, hvor nemnda uttalte følgende om skader på støttemuren til en bolig oppført i 1992:

Nemnda har vært noe i tvil om denne saken, men er kommet til at det ikke er grunnlag for å gi kjøperen medhold. Nemnda finner det ikke avgjørende om muren ble bygget samtidig med huset, eller om den er eldre enn dette. Kjøperen måtte i alle tilfelle være forberedt på at muren kunne være utført ufagmessig uten drenerende masser eller andre tiltak i henhold til god byggeskikk for å hindre utrasing. Det er nemndas oppfatning at støttemurer og annet som utføres i terrenget, gjerne utføres av eieren selv uten tilstrekkelig hensyn til hva som er påkrevet for at tiltaket skal tåle de påkjenninger som det vil kunne utsettes for. At muren ikke var oppført i samsvar med god byggeskikk på oppføringstiden, kan ikke innebære at eiendommen på kjøpstidspunktet var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen kunne regne med, jf. avhl. § 3-9 annet punktum.

I denne saken måtte kjøper påregne en enda eldre støttemur, som tilsier at tilsvarende betraktninger må anses gjeldende også i denne saken. I FinKN 2019-363 uttalte nemnda følgende:

Som sekretariatet har vist til, har nemnda dessuten i flere saker vært tilbakeholdne med å gi kjøper medhold i at avvik ved støttemur er å regne som en vesentlig mangel, jf. bl.a. FinKN-2013-62, FinKN-2015-133 og FinKN-2018-26.

Videre hitsettes fra nemndas avgjørelse i FinKN 2015-133:

Nemnda tar imidlertid ikke stilling til hvor store kostnader det er relevant å legge til grunn fordi den først og fremst ser dette som et risikospørsmål. Det gjelder en enkel mur som er oppført i 1957 og nærmer seg slutten av sin levetid. Kjøperen må regne med at det kan oppstå vedlikeholdsbehov på en slik mur og det har han overtatt risikoen for.

Selv om støttemuren i avgjørelsen fra nemnda var noe eldre, er også støttemuren i denne saken nådd en alder hvor utbedringsbehov må fremstå påregnelig. Vi viser til at de sakkyndige har fastslått at sprekke og bevegelsene i støttemuren delvis skyldes normal klimapåkjenning og belastning fra fyllmasser og tele, hvor røttene til hekken kun oppstilles som en medvirkende årsak. Vi bemerker videre igjen at støttemuren ikke synes å være av avgjørende betydning for boligens kjerneegenskaper, og ifølge takstmennene kan støttemuren fortsatt oppfylle sin funksjon slik den står i noen år til. Vi ser riktignok at det på kortere sikt vil være nødvendig å utbedre muren, og at kjøper vil være ansvarlig for murens tilstand frem til dette. Vi har likevel ikke funnet dette av avgjørende betydning, slik saken er dokumentert for oss.

Etter en konkret helhetsvurdering kom sekretariatet til at skadene på støttemuren ikke utgjør et slikt kvalitativt åpenbart avvik som avhl. § 3-9 andre punktum tar sikte på å ramme.

Nemnda er enig i sekretariatets konklusjon og tiltrer også sekretariatets grundige begrunnelse på dette punktet. Det vises i denne forbindelse også til at kostnadene for utbedring av støttemuren utgjør omkring 4,7 % av kjøpesummen, samt at – som også sekretariatet har vist til – nemnda har i flere saker vært tilbakeholdne med å gi kjøper medhold i at avvik ved støttemur er å regne som en vesentlig mangel. Det foreligger følgelig etter nemndas skjønn ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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