

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-777

31.8.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Sprekker/setninger ved grunnmur – selgers egeninnsats – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt. og 3-10.

En enebolig i Selbu kommune oppført i 1981, med tilbygg fra ca. 1992, ble solgt "som den er" for kr 2,45 mill., og overtatt av kjøper den 28.2.19. I prospektet var det bl.a. opplyst at selger hadde glemt å nevnte i egenerklæringsskjemaet at det hadde vært skjeve gulv på tilbygget, og at dette hadde blitt fikset ved egeninnsats. Det var også opplyst om sprekk i grunnmur i forbindelse med et vindu og mindre riss i forbindelse ved luftelyrer. Sprekk ble anbefalt videre overvåket, og gitt TG 2. I tillegg var det visuelt påvist noe skjevheter i gulvet, men som takstmannen antok ikke hadde konstruksjonsmessig betydning. Ifølge kjøper fikk han sommeren 2020 opplysninger om at selger nylig hadde "jekket opp" grunnmuren. Fagkyndig konstaterte skjevheter ved tilbygg og at boligen synker, men at årsaken var ukjent, samt at det var nødvendig med en oppgraving rundt fundamenter, slik at bygget ble stående stabilt. Kjøper anførte at det var tilbakeholdt og gitt uriktige opplysninger om at grunnmuren hadde vært jekket opp, og at boligen uansett hadde et vesentlig avvik. Selskapet opplyste at selger, etter utfylling av egenerklæringen, kontaktet megler for å informere om at det tidligere hadde vært skjeve gulv på tilbygget, og at utbedring var utført ved oppjekking av grunnmuren som egeninnsats. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 192 500.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av sprekker og setninger på tilbyggets grunnmur, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Selbu oppført i 1981, med tilbygg fra ca. 1992.

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

Byggemåte

(...) Grunnmur er oppført i betonghulstein. (...)

Nyttig informasjon

(...)

Gjør oppmerksom på at selger glemte å nevne i egenerklæringsskjemaet som ligger vedlagt at det har vært skjeve gulv på tilbygget. Dette ble fikset ved egeninnsats.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Konklusjon tilstand

(...) Boligen bygningsdeler er stort sett fra byggeår og fremstår som normalt vedlikehold. Med bakgrunn av alder samt påviste forhold på befaringsdagen bør det påregnes planlagt vedlikehold og videre undersøkelser av enkelte bygningsdeler. (...)

Vedrørende grunn og fundamenter fremgikk følgende i tilstandsrapporten:

Beskrivelse: Tilstandsrapporten er basert på undersøkelse nivå 1 som av generell art består av visuelle observasjoner uten fysiske inngrep. Se beskrivelse under "Forutsetninger - Befaringen". Grunnforholdene er ukjente. Fundamenteringen er skjult under bakkenivå og er ikke vurdert.

Hva gjaldt grunnmur bemerket takstmannen bl.a. følgende (TG 2):

Beskrivelse: Grunnmur er oppført i betonghulstein. I underetasje er grunnmur isolert og platekledd på innsiden. Utvendige synlige deler av grunnmur er behandlet med puss/slemming.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Kontroll av grunnmur begrenser seg til utvendig synlige deler over terreng. Det ble observert sprekke i grunnmur iforbindelse med vindu mot nord og mindre riss iforbindelse med luftelyrer. Sprekk anbefales videre overvåking. Utover dette fremstår tilgjengelig deler av grunnmur uten indikasjoner på skader.

TG2 grunnet sprekk ved vindu.

Om etasjeskiller fremgikk følgende i rapporten (TG 1):

Etasjeskillere ble ikke målt med instrument for å finne eventuelt avvik og retning på overflate. Vegger og bjelkelag er originalt fra byggeår. Det ble visuelt påvist noe skjevheter i gulvet, som antas å ikke være av konstruksjonsmessig betydning. Det bemerkes at avvik utover dagens normer således må påregnes på bakgrunn av alder.

Etasjeskillere vurderes å være i konstruksjonsmessig god stand.

I egenerklæringen opplyste selger at boligen ble kjøpt i 1981, og at hun hadde bodd der siden. På spørsmål om kjennskap til *"sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende"*, svarte selger *"Ja"*, med beskrivelsen *"Påpekt av takstmann. Takstmann har gått over murer og gulv."*

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.1.19, og overtatt av kjøper den 28.2.19.

Ifølge kjøper fikk han sommeren 2020 opplysninger om at selger nylig hadde "jekkett opp" grunnmuren. Kjøper har opplyst at forholdet ble meldt til selskapet 6.8.20. Kjøper innhentet en reklamasjonsrapport fra ingeniørfirmaet S. datert 16.9.20:

Hendelsesforløp/observasjoner:

Etter å ha kjøpt bolig og flyttet inn i januar 2019 har forsikringstaker blitt oppmerksom på sprekker og tydlige spor etter setninger på utvendig grunnmur i tilbygd del av boligen. Boligen antas å være fundamentert på støpte banketter. Grunnmur er oppført av murt sementstein som er etablert på bankettene. Utvendig er grunnmur skvettpusset/slammet.

Det registreres at yttervegg den tilbygde del av boligen har sunket. Ved måling fra ca midt på golvet i stuen og frem til ytterveggen, så synker boligen med 25 mm.

Eier opplyser om at sprekker i murer har blitt større siden dette ble oppdaget sist sommer. I tillegg opplyser eier at det er mye knaking i vegger/tak og golv i boligen, det synes som om boligen er i bevegelse.

Vurdering av de reklamerte forhold:

Årsaken til at tilbygd del av boligen synker er ikke kjent, men det kan være rimelig å tro at fundamenteringen og grunnforholdene er medvirkende årsak til problemet. Dagens eier opplyser om nedgravd bekk som går under plenen et stykke fra boligen, hva dette kan påvirke grunnforholdene er ikke kjent.

Kjøper/dagens eier opplyser om at han har blitt fortalt av selger at ytre del av tilbygget er jekket opp av selgers sønn en stund før boligen ble avhendet, selger bekreftet at dette stemmer. Selger hevder at megler ble informert om at boligen ble jekket opp, og at dette skulle opplyses om til evt. kjøpere.

Sprekkene på yttermur under tilbygg er igjenpusset før boligen ble lagt ut for salg. Selger opplyser videre at golv i kjeller er omlagt/utskiftet i forbindelse med jekkingen.

Alle ovenstående forhold hadde kjøper ingen kjennskap til før han kjøpte boligen i januar 2019. Hverken tilstandsrapport, egenerklæring eller prospekt opplyser noe om disse registrerte forholdene. Heller ikke samtaler med selger har opplyst kjøper om disse forholdene.

Ihht Byggeforskriftene fra 1987 kap 42. så skal grunnen under en bygning kunne oppta de laster den utsettes for uten at bygningen utsettes for skadelige påkjenninger og setninger. I denne saken så stemmer ikke dette.

Konklusjon:

(...) For å få utbedret skjevhetene og en full oversikt over årsak til at del av bygningen synker, samt omfang på grunnforhold, må det graves opp rundt fundamenter inntil yttermurer og at disse utbedres slik at bygget blir stående stabilt.

Utbedringskostnadene ble i rapporten kalkulert til kr 183 750. Kjøper betalte kr 8 750 for rapporten.

Selskapet har opplyst at selger, etter at egenerklæringsskjemaet var utfylt, kontaktet megler for å informere om at det tidligere hadde vært skjeve gulv på tilbygget og at dette hadde blitt utbedret ved egeninnsats, ved å jekke opp grunnmuren.

Kjøper har i hovedsak anført mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, grunnet tilbakeholdte og uriktige opplysninger om at grunnmuren hadde blitt jekket opp. Selger kjente til tiltaket, og hadde erkjent at dette både var opplysninger som en kjøper skulle fått, og som det var gitt beskjed til megler og takstmann om å sørge for å få med i salgsopplysningene. Selv om opplysningen likevel ikke ble inntatt i salgsoppgaven, hadde selger uansett godkjent salgsoppgaven med vedlegg, og måtte derfor bære ansvaret for forholdet. Opplysningen ville ha innvirket på avtalen. Uansett forelå det en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Reklamasjonen ble fremsatt for selger innen rimelig tid etter at kjøper fikk opplysningene.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på totalt kr 192 500, hvorav kr 8 750 utgjorde kostnadene til takst.

Selskapet har i hovedsak anført at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper hadde fått risikoopplysning om tilbygget, herunder at gulvet tidligere hadde vært skjevt og at dette ble utbedret med egeninnsats. Kjøper burde undersøkt ytterligere hvorfor det har vært skjeve gulv i tilbygget og hva som ble utført som egeninnsats. I tillegg var det i tilstandsrapporten opplyst om sprekke i grunnmur, og at grunnmuren derfor var gitt TG 2. Gitt de risikoopplysninger kjøper fikk i tilstandsrapporten om grunnmuren, var det i alle tilfeller reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet fant heller ikke at det forelå et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet sprekker og setninger på tilbygget til boligen.

Sekretariatet kom i sin vurdering av saken til at kjøper ikke kan gjøre gjeldende som en mangel at det er sprekke i grunnmuren eller skjevheter i tilbygget, jf. avhl. § 3-10 første ledd, ut fra den informasjonen som var gitt ved salget. Nemnda er enig i sekretariatets vurdering på dette punktet og slutter seg til sekretariatets begrunnelse, som er dekkende også for nemndas syn.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 da det ved salget ikke var opplyst om at selger hadde jekket opp grunnmuren. Fra sekretariatets vurdering av dette spørsmålet siteres:

Som nevnt har kjøper gjort gjeldende at de sommeren 2020, omtrent ett og et halvt år etter overtakelsen, fikk opplysninger om at selger nylig hadde jekket opp grunnmuren, og at dette viste seg i form av sprekkdannelser på grunnmursveggene, mv. På bakgrunn av selskapets forklaring legger vi til grunn at selger, etter at egenklæringen var fylt ut, hadde kontaktet megler for å informere om tidligere skjeve gulv som var utbedret ved egeninnsats. Selskapet har vist til prospektets informasjon om dette, og har i klagesvaret til Finansklagenemnda opplyst at arbeidet som ble utført var å "jekke opp grunnmuren". Dette var følgelig en opplysning som selger kjente til ved salget, men som det ikke var opplyst om i salgsdokumentasjonen. Spørsmålet er om kjøper, i tillegg til opplysningen om utbedring av skjeve gulv ved egeninnsats, hadde grunn til å regne med å få opplyst at utbedringen var utført ved å jekke opp grunnmuren.

(...)

Sekretariatet har vanskelig for å se at nærværende sak ville stilt seg annerledes om det ved salget også var opplyst at selgers utbedring var gjort ved å jekke opp grunnmuren. Etter vårt syn må det legges avgjørende vekt på risikoopplysningene som var gitt ved salget, herunder sprekk i grunnmuren, og især opplysningen om at skjeve gulv i tilbygget hadde vært utbedret ved "egeninnsats". I lys av dette måtte kjøper som nevnt blant annet være forberedt på at utbedringen kunne være ufagmessig utført. At det etter overtakelsen ble oppdaget sprekker og spor etter skjevheter i tilbyggets grunnmur kan følgelig ikke anses som upåregnelig. Etter en helhetlig vurdering har vi under noe tvil kommet til at kjøper ikke hadde grunn til å regne med å få opplysning om at selgers utbedring av skjeve gulv i tilbygget var utført ved å jekke opp grunnmuren.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det påklagde forholdet ikke er sannsynliggjort som mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda er enig i dette og kan i hovedtrekk tiltre sekretariatets begrunnelse. I likhet med sekretariatet har nemnda vært noe i tvil, men særlig under henvisning til risikoopplysningene som var gitt ved salget har nemnda kommet til samme konklusjon som sekretariatet.

Nemnda kan heller ikke se at det er gitt uriktige opplysninger om råteskader i boligen, og også på dette punktet tiltres sekretariatets begrunnelse. Det foreligger følgelig etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-8.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. De nødvendig utbedringskostnadene utgjør kr 183 750, noe som er 7,5 % av kjøpesummen. Det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er følgelig oppfylt. Hva gjelder det kvalitative elementet og den skjønsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, viser nemnda til sekretariatets drøftelse:

Kjøpet gjelder en bolig, hvor hoveddelen er fra 1981 og tilbygget del er fra ca. 1992. Hoveddelen var følgelig 38 år gammel ved kjøpet, mens tilbygget var 27 år gammelt. Alderen i seg selv tilsier at det var påregnelig med kostnader til vedlikehold og utbedringer av boligen i tiden etter overtakelsen. Til dette kommer nevnte opplysninger i salgsdokumentasjonen om at det hadde vært skjeve gulv i tilbygget, som var utbedret ved egeninnsats, at det var sprekk og mindre riss i grunnmur, at TG 2 var gitt grunnet sprekk i grunnmur og at det var anbefalt videre overvåking av sprekk. Vi vil bemerke at det i nemndspraksis er lagt til grunn at kjøper, i de tilfeller hvor det er opplyst om arbeider utført av ufaglærte eller ved egeninnsats, må anses for å ha akseptert risikoen for feil og ufagmessige løsninger, jf. bl.a. FinKN 2019-774, FinKN 2019-737, FinKN 2019-453 og FinKN 2020-654. Hensett de opplysninger som forelå på avtaletidspunktet var det følgelig ikke upåregnelig at det ville kunne påløpe kostnader til utbedring av grunnmuren, og mulige skjevheter i tilbygget, som følge av ufagmessig utført utbedring av selger.

Til dette kommer øvrige risikoopplysninger i tilstandsrapporten. Det vises til at flere bygningsdeler var gitt TG 2. Dette gjaldt blant annet dreneringen, med påvist fukt i underetasje over grenseverdi for råte og muggvekst, dører og vinduer med påbegynt høy alder og opplysning om at planlagt vedlikehold/utskiftning av vinduer burde påregnes, takrenner, grunnet alder og utette skjøter med lekkasje, samt terrasetrapp, grunnet blant annet sikkerhet. Videre gjaldt det bad i underetasjen grunnet usikker alder/oppygging, manglende membran i sluk og påviste forhold ved gjennomføringen, samt sanitærutstyret, grunnet lekkasje

og oppnådd alder. Det gjaldt også bad i første etasje, med tilnærmet flatt gulv mellom slukene og rust i skruer som fester klemringen i sluket, samt forhøyede fuktindikasjoner mot gulv i dusjsone og råteskade i nedre del av list mot dørkarm og sprukne/løse flisfuger. I tillegg var vaskerommet gitt TG 2 grunnet moderat fall mot sluk, WC grunnet blant annet alder og ledningsnettets grunnet påbegynnende høy alder. I lys av dette var det følgelig påregnelig med betydelige kostnader til utbedringer av boligen innen en ikke altfor fjern fremtid etter overtakelsen.

Sett i lys av risikoopplysningene som var gitt ved salget, kom sekretariatet etter en helhetsvurdering til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med. Nemnda er enig i dette og kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets begrunnelse. 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 kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en 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 Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).