

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-1001

28.11.2022

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

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

Skjevheter/sprekker i kjellervegg – markedsført med innredningspotensiale – avhl. § 3-9 andre pkt.

En enebolig oppført i 1972 ble solgt "som den er" for kr 3,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.2.21. Ved salget ble det opplyst at boligen hadde en grovkjeller med et godt utnyttelsespotensiale, og at boligen var drenert i 2012. Etter overtakelsen avdekket kjøper at kjellerveggene hadde store skjevheter og sprekker, i tillegg ble det oppdaget saltutslag flere steder i kjelleren. Kjøper anførte at boligens markedsførte fremstilling avvek vesentlig fra det som kunne forventes ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at det var tale om en eldre, uinnredet grovkjeller, hvor det måtte påregnes kostnader til nødvendige reparasjoner og oppgraderinger. Nemnda kom til at boligen ikke hadde en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 216 205.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjevheter i kjellervegg og saltutslag i kjeller, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1972.

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

Det er egen inngang til kjelleren som er uinnredet med støpt gulv og murvegger. Det er lagt opp sluk og avløp mtp framtidig bad. Takhøyde kjeller er ca 2,13 cm.

(...)

Byggemåte

Enebolig med alle boligrom i en etasje og sokkel med garasje og uinnredet kjeller. Betongsåler på leirholdig grunn. Pusset/slammet og malt kjellermur i 2020. Ny drenering og fuktsperre fra 2012 iflg. Eier.

Et gammelt koblet lite vindu med sprekk i kjeller.

(...)

Moderniseringer og påkostninger

Jorddekke i kjeller ble gravd ut og gulvene isolert og støpt i 2020. Det ble samtidig lagt opp til avløp.

(...)

Standard

Grovkjeller har et godt utnyttelsespotensiale for de som ønsker større boligareal. Kjøper er selv ansvarlig for å sette seg inn i hva som er søknadspliktig/meldepliktig.

(Bilde) Det er satt inn nye vinduer med tanke på mulig innredning av kjelleren.

(Bilde) I kjelleren er det klargjort for både kjøkken og bad.

I verdi- og lånetaksten ble det opplyst:

Standard: Boligen er en del påkostet etter eierskifte 2011 med drenering, terrasser, en del vinduer/ytterdør, etterisolering av loft, tomteopparbeidelse/klargjøring for garasje, vedlikehold/oppgradering av en del inv./utv. flater og nylig støpt gulv i kjeller (var "jordkjeller" tidligere) for evt. innredning samt røropplegg er forberedet for et bad i sokkel. Fremstår med en normal byggemetode og standard for byggeåret med etterfølgende moderniseringer og moderne/lyse farger på inv. overflater.

(...)

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Utvendig: Pusset/slammet og malt kjellermur (malt 2020). Ny drenering og fuktsperre på mur opplyst fra 2012. Bindingsverksvegger kledd med tømmermannspanel, antatt isolert med 10 cm mineralull. Yttervegger er nylig malt og panel på gavl vest skiftet 2020. Vinduer og terrassedør m/isolerglass i trekarmer. De fleste er glass nyere/skiftet, men enkelte eldre. Et gammelt koblet lite vindu m/sprekk i kjeller.

Innvendig: KJELLER: Grovkjeller med overflater av betonggulv (nystøpt med unntak av liten del v/VV-bereder), sementsteinsvegger og bordet stubbloft. Forberedet røropplegg for evt. bad, ellers uinnredet med tekniske installasjoner som VV-bereder og rørføringer. VEGGER: Innvendige vegger av bindingsverk, noe murvegger i kjeller.

Boligens tekniske verdi ble i verditaksten angitt til kr 2 450 000, etter et fradrag på kr 1 300 000 for alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, etc.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2011. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjellere, hadde selger svart "Nei" og gitt følgende kommentar:

Huset ble drenert i 2012

På spørsmål om kjennskap til for eksempel 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 4.2.21, og overtatt av kjøper den 7.5.21.

Etter overtakelsen ble det avdekket at veggen i kjeller bulte og var skjev, og kjøper oppdaget i tillegg saltutslag på gulv og vegger enkelte steder i kjelleren.

Takstmann A. ble engasjert til å vurdere forholdene ytterligere, og det ble utarbeidet rapport datert 19.10.21:

SKADEÅRSÅK MED VEGGER MOT TERRENG

Horisontale sprekker i grunnmur oppstår ved at det blir påført et kraftigere marktrykk fra terreng på utsiden av veggen enn det muren tåler. Dette oppstår typisk ved telehiv i bakken hvor utvidelsen av fyllmassen på utsiden av grunnmuren påfører et kraftig trykk på muren.

På vegger mot terreng murt av blokker bør det være tverrgående vegger inne i boligen som er med på og avstive den langsgående ytterveggen. Mangel på dette er en sammenfallende årsak til at skaden har oppstått.

(...)

ANDRE FORHOLD

Det er observert saltutslag på gulv og vegg enkelte steder i kjelleren. Dette indikerer fuktinntrenging enten via kapillært oppsug eller innsig. Dersom konstruksjoner med fuktpåkjenninger som fører til saltutslag bygges inn i trekonstruksjoner så medfører dette en fare for at det kan oppstå sopp- og råteskader.

Fuktproblematikk i kjeller fra 1970-tallet er ikke en uvesentlig faktor ved planlegging av innredning av rom under terreng. Vurderingen av egnethet og valg av løsninger er viktig. Dette nevnes som orientering da det foreligger planer om innredning av rom under terreng.

BESKRIVELSE AV TILTAK

Slik skaden på kjellerveggene fremstår på befaring og med viten om at utvendige masser er skiftet til telefrie masser så anses ikke forholdet som akutt kritisk slik det står. Dersom kjeller i fremtiden skulle vært benyttet som råkjeller så kunne forholdene vært holdt under oppsyn slik at en eventuell utvikling ble avdekket.

Det kan hende at de tiltak som er gjort med utskifting av masser er tilstrekkelig til at skaden ikke vil utvikle seg videre. Samtidig så er kjellervegger påført betydelige skader og svekkelser og det vil kreves en mindre belastning for en videre utvikling enn hva som var tilfellet for at skaden skulle oppstå i utgangspunktet. Det at skaden ikke utvikler seg i løpet av noen år betyr ikke at dette ikke kan skje i fremtiden under de rette kulde- og teleforhold. Alt i alt så anses skadene på veggen av en slik art at utførelse av reparasjon for å forhindre ytterligere svekkelser av muren i fremtiden er hensiktsmessig.

I tillegg er det slik at eier av boligen har planer om innredning av sokkeletasjen. Dette vil medføre at overflater på murte kjellervegger vil skjules og en eventuell utvikling vil ikke kunne oppdages like raskt. Med de påkostninger og investeringer som kreves for innredning av rom under terreng så anbefales ikke dette utført uten at det samtidig utføres ytterligere sikringstiltak av de skadede kjellervegger. Dette for å minimere risikoen for at en eventuell utvikling av skaden også påfører skader på innredningsarbeidene som eventuelt utføres.

Endelig løsning krever prosjektering og dimensjonering av ansvarlig foretak, men for beregning av utbedringskostnad skisseres det i denne rapport en mulig løsning. Det understrekes at utførende entreprenør av reparasjons- og sikringstiltakene må utføre prosjektering og er ansvarlig for den valgte løsning.

(...)

TILLEGGSVURDERING AV TILBAKEFYLLING

I etterkant av innsendelsen av rapporten har forsikringsselskap og huseier stilt spørsmål ved om det også burde gjøres arbeider med de tilbakefylte massene siden telehiv beskrives som en mulig årsak til at skadene har oppstått.

Det ligger i sakens opplysning at det ble utført drenerende arbeider rundt boligen i 2012. Det oppfattes av undertegnede som sannsynlig at dersom denne opplysningen medfører riktighet så vil de oppståtte skadene ha oppstått før disse arbeidene ble utført.

Siden det er planlagt innredning av sokkeletasjen, slik at muroverflater blir skjult, så vil det allikevel være fornuftig å utføre en kontroll av hvilke masser som er benyttet til tilbakefylling mot grunnmuren. Dette kan gjøres ved å utføre en testgraving. En god løsning på tilbakefyllingen vil være:

Dersom tilbakefylling ikke er tilfredsstillende utført med tanke på å unngå teleskader på veggen så anbefales det at dette utføres i forbindelse med innredning av sokkeletasjen. Utførelsen anbefales med frigraving av grunnmur ned til underkant fundament, bredde på toppen av utgravingen anbefales å være 80-100 cm. Deretter tilbakefylling med steinmasser som adskilles mot eksisterende terreng med fiberduk.

Kostnad for kontroll av tilbakefylling anslås til kr 5 000,- eks mva.

Kostnad for frigraving av grunnmur og tilbakefylling med steinmasser anslås til kr 50 000,- eks mva.

Skadene på kjellerveggene ble estimert til å ha en reparasjonskostnad på kr 135 000 inkl. mva.

Kjøper fremla senere en skaderapport datert 10.10.22 fra takstmann S.:

Det ble observert større skjevheter i vegger i u.etg. og stedvis sprekker og riss. Det ble observert at veggene heller innover på opptil 5cm. samt sprekker og riss. Det er på 1 sted sprekk gjennom veggen og ut til baksiden av vortepappen. Det ble etablert ny drenering og adkomst trapp til 1. etg. i 2012 iht. hjemmelshaver.

Det ble befart under trappen i 1. etg. ved adkomst uten at det ble observert noe sprekker i den malte flaten. Det er antatt at området under trappen ble sist overflatebehandlet i 2012 når trappen ble etablert. Resterende av grunnmurene som er tilgjengelig har blitt overflatebehandlet i senere tid.

På bakgrunn av denne antagelsen er det lagt til grunn at det ikke har vært større bevegelser i ytterveggen under trappen da dette ville ha resultert i riss eller sprekker etter siste overflatebehandling.

På bakgrunn av dette og boligens plassering og skjevheter på vegger mot terreng er det nærliggende og tro at skadene har skjedd ved utbedring av dreneringen i 2012.

Når man etablerer eller redrenerer er det normalt og benytte gravemaskin for masse forflytting/utskiftning. Den naturlige veien for dette er og kjør rundt boligen på nordvest siden. Siden det er minst skjevheter på sørøst siden styrker dette teorien om kjøreveien for maskiner. Når man kjører med tunge maskiner tett inntil boligen vil dette utøve rykk på ytterveggen grunnet tyngden, samt når man tilbakefører stein og masser. De innvendige skadene på veggen og hvor de er presset inn er typisk for hva som skjer når man kjører med tunge maskiner nærme en bolig som ikke har riktig komprimerte masser, samt at man bruker større steiner som ruller inn mot veggen og kan lage skader.

Det ble videre observert at terreng på baksiden av boligen heller mot grunnmuren, det er større fall mot muren under trappen hvor det er fylt opp med mindre masser enn det hvor det er synlig. Det er feil fall på terreng på baksiden av boligen som er en unødvendig risiko og kan utføre ytterligere skader på sikt. Dette fører vann mot grunnmur noe som er feil.

Undertegnede konklusjon på hvorfor det har oppstått skader på grunnmurene, er at det rundt 2012 når man drenerte ble bukt for tunge kjøretøy for nærme boligen. Maskiner utøvet et trykk på veggen som denne ikke var dimensjonert for. Dette førte til at veggen ble presset inn og sprekker oppsto. Det er videre mulig at tilbakefylling med større steiner kan også hatt en innvirkning på dette. Videre er det fall mot boligen som fører til at det samler seg vann mot grunnmuren, om vinteren når dette fryser utøver dette press på grunnmurens øver del hvor det fryser.

I rapporten til takstmann S. ble det også beskrevet funn av saltutslag og fukt i nedre deler av vegger og på gulv, og det ble bl.a. bemerkt at det ikke var etablert fuktsperre under ringmur, som var vanlig på 1970-tallet. Samlede utbedringskostnader for etablering av innvendige støttevegger og etablering av fall ble anslått til kr 150 125 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjelleren ble markedsført med et innredningspotensiale, mens det i skaderapporten fremgikk at kjelleren var i en tilstand med betydelig farer for svekkelser, og en eventuell utbedring av kjelleren ville ikke kunne gjøres før kjøper rettet opp i skjevhetene i konstruksjonen. Boligen måtte anses for å være i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 204 330, takstutgifter på kr 11 875, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at eiendommen ikke var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Å innrede en kjeller var et omfattende arbeid, og det måtte fremstå som påregnelig med tekniske utfordringer ved å skulle lukke en konstruksjon fra 1972. Videre ble det ved salget kun utarbeidet en verdi- og lånetakst som ikke vurderte boligens tekniske tilstand.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter en helhetsvurdering kom sekretariatet til at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, bl.a. under hensyn til boligens alder og standard, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum og vist til følgende i sin begrunnelse:

Ut fra de opplysninger som er innhentet av kjøper utgjør utbedringskostnadene ca. 5,8 % av kjøpesummen. Dette inkluderer imidlertid kontroll av tilbakefylling, samt frigraving av grunnmur og tilbakefylling med steinmasser. Sekretariatet kan ut fra den foreliggende dokumentasjonen ikke se at det er sannsynliggjort at et slikt utbedringsbehov er nødvendig. Det hefter følgelig noe usikkerhet ved omfanget av de nødvendige utbedringskostnadene, men sekretariatet kan ut fra sakens dokumenter ikke se at kjøper har sannsynliggjort at utbedringskostnadene er så vidt høye at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Når det gjelder den kvalitative vurderingen, er det særlig sentralt hvor påregnelig skadeforløpet og skadeomfanget må ha fremstått på kjøpstidspunktet.

I dette tilfellet må det ha fremstått rimelig klart for kjøper at innredning av en grovkjeller fra 1972 ville innebære arbeider og kostnader av et nokså betydelig omfang, og sekretariatet mener at det aktuelle pristilbudet på disse arbeidene er innenfor det påregnelige. Det kunne tenke seg annerledes der arbeidene blir vesentlig dyrere eller vanskeligere enn hva som i alminnelighet må forventes av det aktuelle arbeidet. Slik sekretariatet forstår det, er det fremdeles mulig å innrede kjelleren, og kjøper har etter vår formening ikke sannsynliggjort at arbeidene er dyrere eller mer omfattende enn hva som kunne påregnes i forbindelse med slike arbeider. Se til sml. FinKN 2020-563. Skjevheter uten konstruksjonsmessig betydning vil heller ikke uten videre utgjøre et kvalitativt upåregnelig avvik fra det forventbare. Se FinKN 2022-658.

Et tilleggsmoment i helhetsvurderingen er at boligen ble solgt med en verdi- og lånetakst. Som det fremgår av rapportens mandat er dette ingen teknisk tilstandsvurdering av boligen, men en enkel beskrivelse av visuelle forhold. Kjøpers forventninger må ses i lys av den begrensede undersøkelsen av eiendommen som verdi- og lånetaksten representerer.

Fradraget i teknisk verdi antyder også at kostnader til vedlikehold og oppgraderinger måtte forventes - byggeåret tatt i betraktning. At det kunne forekomme skjulte skader som ikke ble påpekt i rapporten er likevel heller ikke uvanlig på bakgrunn av takstmannens begrensede undersøkelser.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har sekretariatet kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Nemnda bemerker at vurderingstemaet etter avhl. § 3-9 andre punktum i denne saken ikke gjelder påregneligheten av innredningskostnader for grovkjelleren, men hvorvidt skjevhetene avdekket i konstruksjonen, som gjør at veggene presses innover i kjelleren og helning og horisontale sprekker, utgjør et utvilsomt eller åpenbart forventningsavvik. Takstmann A. beskriver i sin rapport årsaken til skaden som kraftig marktrykk og telehiv fra utsiden som presser på mot yttervegger, samt manglende tversgående avstivende vegger på innsiden av ytterveggen. Dette er for nemnda utdypet ytterligere gjennom takstmann S. sin rapport fra 10.10.22:

Undertegnades konklusjon på hvorfor det har oppstått skader på grunnmurene, er at det rundt 2012 når man drenerte ble bukt for tunge kjøretøy for nærme boligen.

Maskiner utøvet et trykk på veggen som denne ikke var dimensjonert for. Dette førte til at veggen ble presset inn og sprekker oppsto. Det er videre mulig at tilbakefylling med større steiner kan også hatt en innvirkning på dette.

Videre er det fall mot boligen som fører til at det samler seg vann mot grunnmuren, om vinteren når dette fryser utøver dette press på grunnmurens øver del hvor det fryser.

Nemnda bemerker at selskapet ikke har inngitt kommentarer til denne nye rapporten, hvilket hadde vært ønskelig.

På den ene siden knytter takstmann S. skjevhetene opp mot selgers drenering i 2012, hvilket gjør at forholdet i mindre grad kan henføres til alder, slitasje eller lignende. Dette trekker isolert sett i retning av at forholdet ikke var noe kjøper kunne forvente. Nemnda merker seg også takstmann S. sin uttalelse om at det "*på sikt*" er fare for "*ytterligere skader*". Et slikt faremoment skal normalt tillegges en ikke helt ubetydelig vekt i vesentlighetsvurderingen. På den andre siden har takstmann S. også vist til fall mot boligen som forklaringsfaktor, og også uttrykt en viss usikkerhet omkring behovet for utbedring – både mht. omfang og når dette bør gjøres. Hans to anbefalte tiltak er estimert til å koste ca. kr 150 000, hvilket er adskillig lavere enn takstmann A.s anslag (kr 204 330/5,8 % av kjøpesum). Også takstmann A. har uttrykt usikkerhet omkring utbedringsbehovet og potensielle kostnader. Når det i tillegg tas i betraktning den usikkerhet som lå i at det kun var utarbeidet en verdi- og lånetakst, samt til verdireduksjonen i taksten på kr 1 300 000 grunnet boligens alder, utidsmessighet og vedlikeholdsmangler, har nemnda etter en samlet vurdering kommet til at det ikke foreligger noe åpenbart forventningsavvik og dermed

heller ingen en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).