

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-1089

29.12.2022

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Sprekk i fasade og utglidning av masser – takstansvar – TG 0 og 1 – synlig for kjøper? – avhl. §§ 3-7, 3-10 og 4-12.

En del av en vertikaldelt bolig oppført i 2013 ble solgt "som den er" for kr 6,1 mill., og overtatt av kjøper den 26.2.21. Boligen ble markedsført som "*nyere*" og "*rålekker*" med meget god standard, og både fasader/kledning og grunnmur ble i tilstandsrapporten gitt TG 0 og 1. Fundamenter og byggegrunn ble ikke vurdert. I egenerklæringen svarte selger "*nei*" på spørsmål om kjennskap til bl.a. sprekker i mur. Kort tid etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere sprekker utvendig på boligen, blant annet på grunnmuren. Ifølge selskapet forklarte selger at sprekkenes var der da de overtok boligen i 2015 og under visningen i 2020, men at de ikke hadde gjort noe med sprekkenes, fordi de anså disse som kosmetiske feil. Kjøpers takstmann konkluderte med at sprekkenes skyldtes feilmontering, og avdekket også utglidning av masser under fundament ved hushjørnet. Kjøpers takstmann uttalte at sprekkenes i fasadeplatene var godt synlige for en fagmann. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann hadde tilbakeholdt opplysninger ved salget. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at selger ikke hadde opplysningsplikt om forhold som var synlige ved en normalt aktsom undersøkelse av eiendommen, og viste til at takstmannen ikke hadde tilstandsvurdert fundamenter og byggegrunn. Under enhver omstendighet bestred selskapet at innvirkningskriteriet var oppfylt. Nemnda kom til at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 78 308 og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, som en følge av sprekker i fasadeplater og utglidning av masser under fundament, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er oppført i 2013, og ble ved salget omtalt som både en "*kjedet enebolig*" og en tomannsbolig. Boligen ble bl.a. beskrevet som "*nyere*" og "*rålekker*".

I salgsprospektet ble det videre opplyst om følgende:

Boligen er fra 2013 og er vesentlig påkostet både utvendig og innvendig siden den tid. Standarden er meget god (...).

I boligsalgsrapporten som forelå ved salget fremgikk blant annet følgende:

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendig kledd med liggende trekledning.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon - Fasader inkl. kledning

Fasader ink. kledning: Utvendige fasader er kun inspisert fra bakkeplan med de begrensninger det innebærer.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i betong. Utvendig pusset og stedvis kledd med sementbaserte plater.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Grunnmur

TGIU

Fundamenter: Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Byggegrunn: Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Terreng og forstøtningsmurer

Skrånende tomt.

Forstøtningsmurer i naturstein og betongstein.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forstøtningsmurer - Terrengforhold

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2015. På spørsmål om kjennskap til f.eks. *"sprekker i mur, skjeve gulv el."*, svarte selger *"Nei."*

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.11.20, og overtatt av kjøper den 26.2.21.

Kjøper har opplyst at de etter overtakelsen oppdaget flere sprekker utvendig på boligen, blant annet på grunnmuren. Det ble reklamert på forholdet overfor selskapet den 23.4.21.

I selskapets avslag fremgikk det at selger hadde gitt dem følgende tilbakemelding:

- De sprekker som fremkommer på bilder var der når vi tok over boligen i 2015. Det vil si at disse sprekkene var der også når vi hadde visning på huset i 2020.
- At dette ikke er nevnt under pkt. 7 i egenerklæringsskjema skyldes at punktet ble oppfattet og omhandle grunn konstruksjon. Disse fasade platene tolket vi til kun å ha en kosmetisk funksjon og ikke være relevant for dette punktet.
- Disse sprekkene kan enkelt sees fra bakkenivå noe de nye kjøperne burde ha sett/lagt merke til på visningen. Det er vel slik at kjøpere også har undersøkelsesplikt før de evt legger inn bud på en bolig. Når det er sagt så er det ikke gjort noe forsøk på å holde tilbake informasjon som (kjøper) hevder eller at eiendommen er i vesentlig dårligere stand en hva kjøper kunne forvente når disse "feil/mangler" allerede var der på visning og ikke har kommet i ettertid etter overtakelse.
- Vi har valgt å ikke gjøre noe med de fasade platene siden vi anså det kun som kosmetiske feil og ikke funksjonelle feil da dette kun er som sagt kun fasade plater.

Kjøper engasjerte takstfirma B. for å undersøke forholdet. I befæringsrapport datert 19.5.21 fremgikk det at i tillegg til sprekker i fasadeplater, ble det under befaringen også avdekket utglidning av masser under fundamentet. Det ble konkludert med følgende:

Sprekker i fasadeplater

Det er oppstått sprekker i fasadeplater i førsteetasje grunnet feil montering fra byggeår.

Utglidning av masser under fundament

Masser er sklidd ut under fundament ved hushjørnet. Det må gjøres tiltak for å hindre videre utglidning.

(...)

Beskrivelse:

Sprekker i fasadeplater

(...) Skadene er godt synlige for en fagmann.

(...)

Undertegnede kunne på sin befaring påvise flere riss, og sprekker i fasadeplater montert på ytterveggen. Det er sprekker som begynner ved utskjæringer i platen, ved hull i platen, og der hvor platene er innfestet i spikerslaget bak.

Undertegnades vurdering er at sprekker, og riss skyldes feil montasje. Det er brukt feil type skruer til innfestingen av platene, og ikke for-borret. Utskjæring, og hull i platene er gjort med for liten margin, slik at det ved bevegelse i treverket bak kan oppstå spenninger i platene som fører til oppsprekking.

I tillegg er platene montert med for liten avstand til terreng, noe som gjør at det ikke blir tilstrekkelig utlufting bak platene. Enkelte av platene har også slått seg litt, uklart av hvilken årsak. Dette har ført til at platen har sprukket.

Det kan se ut til at det ikke er brukt gummibånd bak senter av platen, og at skruene er skrudd for stramt, slik at det ikke er noen mulighet for ekspansjon. Kort oppsummert er ikke produsentens monteringsveiledning fulgt, og dette har ført til oppsprekking. Oppsprekkingen er ikke følge av naturlig elde.

Utglidning av masser under fundament

Under befaringen oppdaget undertegnede at det er sklidd ut en del masser under fundamentet til venstre for inngangen. Dette fordi det ikke er fylt tilstrekkelig opp rundt fundamentet. Det ble gjort en måling på gulvet inne i boligen over området hvor massene er sklidd ut. Det ble ikke avdekket skjevheter i gulvet. Det er en sprekk i støttemur som går inn imot fundamentet. Det kan ikke utelukkes at sprekken har oppstått som følge av utglidende masser. Det må gjøres tiltak for å forhindre videre utglidning som kan føre til større skade over tid om det ikke blir gjort tiltak. Utglidningen er så vidt synlig i bilde fra prospekt. Det kan se ut til at massene har sklidd ut noe mer etter bildet i prospekt er tatt. Forholdet er ikke omtalt i salgsoppgave, eller tilstandsrapport.

(...)

Utbedringskostnader:

Sprekker i fasadeplater (...): Kr 69 375,- inkl. mva.

Utglidning av masser under fundament (...): Kr 40 000,- inkl. mva.

Kjøper fikk forholdene utbedret, og betalte til sammen kr 78 308 for arbeidet. Faktura fra mur- og flisfirma H. på kr 9 309 datert 14.10.21, og fra byggentreprenør D. på kr 69 000 datert 30.6.22 ble fremlagt i saken.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, grunnet selgers og takstmannens tilbakeholdte opplysninger om sprekker i fasadeplatene og utglidning av masser. Selger kjente til sprekken. Selgers egne antakelser om at sprekken kun var av kosmetisk betydning, var ikke tilstrekkelig til å gjøre unntak fra opplysningsplikten. Det ble bestridt at kjøper kjente eller måtte kjenne til sprekken, jf. avhl. § 3-10, og kjøper viste til FinKN 2017-497. Sprekkene var ifølge det dokumenterte godt synlig for en fagperson.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene oppad begrenset til kr 78 308, og forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at selger ikke hadde opplysningsplikt om forhold som var synlige ved en normalt aktsom undersøkelse av eiendommen, jf. avhl. § 3-7, jf. også avhl. § 3-10. Det ble blant annet vist til at selgers egne subjektive analyser og vurderinger av de faktiske opplysningene ikke var omfattet av opplysningsplikten, at forholdene var fullt synlige for enhver som var på visning. Det fremgikk av takstmannens mandat at han ikke kommenterte synlige forhold som han anså at ikke hadde bygningsmessig betydning, slik som sprekker i fasadeplater. Hva gjaldt fundamenter og byggegrunn fremgikk det at takstmannen ikke hadde tilstandsvurdert dette. Under enhver

omstendighet ble det bestridt at innvirkningskriteriet i bestemmelsen var oppfylt, og det ble vist til utbedringskostnadenes størrelse.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar grunnet mangelfulle opplysninger fra selgers takstmann, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet viste til at selgers opplysningsplikt gikk foran kjøpers undersøkelsesplikt, jf. avhl. § 3-10 tredje ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 om sprekker i fasadeplatene og utglidning av masser etter reglene om identifikasjon mellom selger og takstmann. Nemnda har kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets vurdering. Det synes fra selskapets side ikke å være bestridt at i alle fall sprekken var noe takstmannen var oppmerksom på, men det anføres altså at det kun er tale om kosmetiske feil som kjøper uansett selv måtte ha sett på visning. Nemnda mener imidlertid at rapporten fra takstfirma B. sannsynliggjør at det her er tale om noe langt mer enn skader av bagatellmessig art. I tillegg går selgers opplysningsplikt foran kjøpers undersøkelsesplikt. Når både egenerklæringsskjema og tilstandsrapport uttrykkelig etterspør kjennskap til sprekker i grunnmur/fundament, må selgersiden opplyse om det som de rent faktisk har observert eller har kunnskap om. At avviket fra deres ståsted oppfattes som kun et kosmetisk anliggende, kan i så fall inntas som en tilleggsopplysning – og dermed stå for selgersidens egen risiko.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, har nemnda vært mer i tvil. Ettersom det ikke er fremlagt annen sakkyndig rapport enn nevnte rapport fra takstfirma B., finner nemnda likevel at kr 78 308 er sannsynliggjort i kostnader til utbedring. Nemnda kan ikke se at det har fremkommet tilstrekkelig tunge innvendinger mot nevnte rapport i selskapets nemndsansmodning. Endelig slutter nemnda seg til sekretariatets skjønnsmessige fastsettelse av kr 75 000 i prisavslag, inkludert utgifter til sakkyndig.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

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