

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-349

11.4.2022

AmTrust International Underwriters DAC

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

Skader på grunnmur – selgers kunnskap – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig på Lillehammer oppført i 1955 ble solgt "som den er" for kr 1,75 mill., og overtatt av kjøper den 18.9.18. Ved salget ble det opplyst at grunnmuren ved inngangspartiet hadde til dels store skjevheter og var trykket inn, og at det var jordpress mot boligen som følge av skrånende terreng. Det ble videre opplyst om riss og sprekker i grunnmuren, og takstmannen anbefalte ytterligere undersøkelser. I forbindelse med oppussing etter overtakelsen oppdaget kjøper store skjevheter og svikt også i den øvrige grunnmuren på oversiden av boligen, som følge av jordpress. Kjøper avdekket deretter at det tidligere var puttet isolasjon og isopor i grunnmuren i kjelleren, samt en støttemur av leca. Kjøper reklamerte til selskapet. Selskapet avsto kjøpers krav, bl.a. under henvisning til risikoopplysningene gitt ved salget, og til at selger ikke hadde kjennskap til forholdet. Selger var 91 år gammel, og det var hennes avdøde ektemann som hadde stått for alt bygningsmessig arbeid i deres eiertid. Ifølge selger hadde hun ikke kjennskap til grunnmurens tilstand før kjellerveggene ble platekledd på 70-tallet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers estimat på kr 500 000-600 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av skader på grunnmur, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Eneboligen på Lillehammer ble oppført i 1955.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

INNHold

(Adresse) er en enebolig som gir et hyggelig inntrykk! Den fremstår som normalt godt vedlikeholdt utvendig som innvendig. Noe overflatebehandling og nyere badetrom er gjort i senere tid.

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

Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

(...) Drenering antas av eldre dato.

Innvendige overflater/innredninger med normalt godt vedlikehold, stedvis nyere overflater/overflatebehandling, nyere badetrom, dog bør oppussing av overflater, etc påregnes.

Det ble ved befaringen påvist tildels stor skjevhet i ringmur/grunnmur på oversiden av boligen. På generelt grunnlag anbefales det alltid at kjøper har med seg en bygningskyndig på visning.

Grunn og Fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om hvordan bygget er fundamentert. Antatt fundamentert på faste masser.

Vurdering

Det ble ved befaringen påvist noe jordpress mot grunnmur/ringmur ved inngangsparti. Bratt terreng på oversiden av bolig.

TG ikke satt, da byggegrunn ikke kan kontrolleres uten større tiltak. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Grunnmur – TG: 2

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Grunnmur antatt av sparesteinsbetong.

Vurdering

Det ble ved befaringen stedvis påvist riss sprekker i overflater på utvendig grunnmur, videre ble det påvist tildels stor skjevhet i ringmur ved inngangsparti.

Tiltak/konsekvens

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Drenering – TG: 2

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldersvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Beskrivelse

Ingen synlig fuktsikring

Vurdering

Drenssystem og eventuell fuktsikring antas av eldre dato.

Levetid

I henhold til NBI 700.320 er levetid fra 20 til 60 år. Utbedring etter endt levetid er normalt å skifte drensledning/drenerende masser ved å grave rundt grunnmur.

I egenerklæringsskjemaet krysset selger "ja" på spørsmål om kjennskap til "sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende", og opplyste om "Mur under inngangspartig er trykket inn litt". Selger opplyste videre å ha eid boligen siden 1955.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.9.18, og overtatt av kjøper den 18.9.18.

I forbindelse med oppussing av underetasjen avdekket kjøper store skader på boligens grunnmur.

Kjøper innhentet i den forbindelse en skaderapport fra takstfirma T. datert 27.5.21:

Skadedato Skaden har vært pågående over flere år, sannsynligvis siden bolig ble oppført. Skaden ble registrert den. 11.05.2021

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

SKADEÅRSÅK:

Jordtrykk fra skrånende terreng og gårdsplass mot grunnmur.

HENDELSESFORLØP:

Kunde overtar boligen i 2019. Kunde begynner oppussing i kjeller, i 2021, yttervegger er kledt innvendig av tidligere eiere, ved riving av innvendig kledning registrer kunde skader på grunnmur som følge av jordtrykk, fra skråhelende terreng. Kunde har engasjert entreprenør til å beregne kostnader på skadene. Kunde melder

inn skaden til eierskifte forsikringen, som ber han om å engasjere takst selv. Kunde engasjerer (takstfirma T.) til utarbeidelse av skaderapport den 11.05.2021

SKADEÅRSAKSBEKRIVELSE.

Jordtrykk fra skrånende terreng og gårdsplass mot grunnmur

Bolig oppført i skråhelende terreng, grunnmur er oppmurt i parallellblokk, det er ikke registrert bruk av forsterkning eller armering i grunnmur. Over tid vil presset på grunnmur føre til at den blir presset innover, sprekker og bulning oppstår i grunnmur.

Det finns Ingen opplysninger om drenering eller tilstand på denne. Det er på befaringsdagen ikke registrert bruk av grunnmurspapp på utvendig side av grunnmur. Jordtrykk fra skråhelende terreng presser over tid inn grunnmur.

Det er på befaringsdagen den 21.05.2021 registrert innpresset grunnmur i bod i forlengelse av trappegang til kjeller, det er overveiende sannsynlig at det er tilsvarende skader i trappegang, dette er ikke kontrollert på grunn av tilkomst, her har ikke kunde fjernet plater enda, dette vil bli gjort av kunde for registrering av eventuelle tilsvarende skader. det er vurdert av meg til at kunde ikke har hatt mulighet for å registrere skadene i grunnmur før overtakelse av bolig, på grunn av platekledning på vegger på innside av grunnmur. Det er opplyst at grunnmur har fått tilstandsgrad 2 i tilstandsrapport på grunn av påvist riss sprekker i overflater på utvendig grunnmur.

Dette har ikke vært mulig å kontrollere hvor skaden i grunnmur er registrert på grunn av tilbygget bod, denne bod er revet i ettertid og det er på befaringsdagen en hundegård på plassen.

Kunde opplyser at han er kjent med svikt i ringmur under inngangsparti til 1.etasje før overtakelse av bolig i 2019.

Selskapet har forklart følgende om selgers kunnskap:

Vi har vært i kontakt med selgers sønn fordi hans mor er 91 år gammel og husker svært dårlig. Hun er ikke i mental stand til å forholde seg til en slik type prosess. Ifølge (selgers sønn) så tok ikke hans mor del i de bygningsmessige arbeidene på boligen. Hun har også fortalt at hun ikke er kjent med murens stand ved innkledning i 1970.

Selskapet påpeker at det ikke stemmer at inngangspartiet er oppført etter byggeår. Det fremkommer ikke av salgsdokumentene og selger opplyser at det ikke stemmer, se selgers forklaring lengere ned. Kjøper har ikke redegjort for hvor de mener de har denne informasjonen fra.

(...)

Moren har ingen kjennskap til isolasjon og isopor i sprekke i mur bak veggplatene og forteller videre at hun aldri hadde noe med det bygningsmessige på huset å gjøre. Selgers sønn sier videre at; ut ifra det han kan huske er dette "fattigmannspanel" som ble satt opp på syttitallet og at han aldri har hørt om skader i muren.

Videre sier han at boligen aldri har vært bygd på etter oppføringstidspunktet og at inngangspartiet på boligen alltid har vært der.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå en omfattende skade på husets grunnmur som selger måtte holdes ansvarlig for. Noen måtte ha kjent til skaden, ettersom kjøper fant isolasjon og isopor i sprekke i bak veggplatene. Skaden måtte dermed ha vært der før veggen ble plateslått på 70-tallet. Det var uansett mer urimelig at kjøper måtte dekke kostnadene, enn at selger ble holdt ansvarlig for hennes manns kunnskap. De skadene som var oppdaget medførte at grunnmuren skulle ha fått TG 3, og ikke TG 2. Kjøper opplyste at kostnadene kunne komme på kr 500 000- 600 000.

Selskapet anførte at det ikke forelå en mangel ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Selger hadde ikke kjent til sprekke og avvik ved grunnmuren utover det som ble opplyst ved salget. Arbeid i boligen ble utført av selgers avdøde mann, og selger kunne ikke identifiseres med eventuell kjennskap hennes mann tidligere hadde. Det ble uansett opplyst om sprekke, riss og skader på grunnmuren som takstmannen oppfordret å undersøke nærmere. Ved å ikke følge oppfordringen til å undersøke forholdet nærmere, hadde også kjøper overtatt risikoen for at skadeomfanget viste seg å være større enn først antatt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til de påberopte forholdene, jf. avhl. § 3-7, og bemerket bl.a. at eventuell kunnskap hos selgers avdøde ektemann ikke var relevant for mangelsvurderingen, jf. FinKN 2015-065. Det forelå heller ikke et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre pkt., i lys av opplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger om sprekker og avvik ved grunnmuren, jf. avhl. § 3-7. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som også er dekkende for nemndas syn.

Nemnda slutter seg videre til sekretariatets vurdering av det ikke er grunnlag for identifikasjon mellom selger og hennes avdøde mann. Nemnda viser her til praksis og juridisk teori, som klart legger til grunn at det ikke kan foretas noen slik ektefelle-identifikasjon, i alle fall ikke når den ene ektefellen er avgått ved døden.

Endelig blir det spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt, selv om utbedringskostnaden er relativt høy. Nemnda har kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse også her. Nemnda mener særlig henvisningen til Rt. 2002 s. 1425 er treffende, all den tid det også i herværende sak ble gitt konkrete risikoopplysninger om grunnmurens tilstand samtidig som "*Ytterligere undersøkelser*" ble anbefalt akkurat for dette forholdet. Selv om det i denne saken foreligger et avvik mellom hva kjøper kunne forvente om grunnmuren og murens reelle tilstand, kan avviket ikke anses som så markant at det må betegnes som vesentlig. Det foreligger derfor ikke 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 Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).