

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2022-658

26.7.2022

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

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

19 år gammel bolig – setningsskader – opplyst om skjevheter – uenighet om utbedringskostnader – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Rælingen kommune oppført i 2001 ble solgt "som den er" for kr 8 mill., og overtatt av kjøper den 14.8.20. Ved salget ble det bl.a. opplyst om sprekk i betong og merkbare skjevheter, samt at tidligere setningsskader var utbedret. Etter overtakelsen reklamerte kjøper på at gulv sprakk opp, og store lokale skjevheter. Begge parter innhentet fagkyndigvurderinger som la til grunn at det forelå branntekniske avvik ved garasjen, men det var uenighet om hvorvidt det forelå et utbedringsbehov knyttet til setningsskader og skjevheter. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann hadde misligholdt opplysningsplikten, og at det basert på kjøpers dokumentasjon måtte anses å foreligge et vesentlig avvik. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste i all hovedsak til at de opplysningene som ble gitt ved salget var fullstendige, og at det heller ikke forelå en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 2 073 961, erstatning for advokat- og takstkostnader på kr 78 138, samt forsinkelsesrenter.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av setningsskader og brannavvik ved garasje, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Rælingen kommune oppført i 2001. I forkant av salget ble kjøper forelagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

Fra opplysninger i salgsoppgaven hitsettes:

Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke undersøkt. Eier opplyser under befaringen at det tidligere har vært ujevne setninger i grunn i nordvestvendt hjørne. Forhold skal ha blitt utbedret ifølge eier.

(...)

Yttervegger under bakkenivå har sprøytebetong. Liggende malt trepanel for øvrig. Gitt tilstandsgrad 2 da det er observert en sprekk i betong på vestvendt vegg. Det anbefales å tette sprekk i grunnmur for å forhindre fuktpåkjenninger i konstruksjonen. Enkelte panelbord på vestvendt vegg har glipper i skjøter.

(...)

Etasjeskiller i trebjelkelag. Gitt tilstandsgrad 2 da det er noe merkbare skjevheter i ett hjørne i kjøkken.

(...)

Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke undersøkt. Eier opplyser under befaringen at det tidligere har vært ujevne setninger i grunn i nordvestvendt hjørne. Forhold skal ha blitt utbedret i følge eier. Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

(...)

Tg 2: Det er observert en sprekk i betong på vestvendt vegg. Det anbefales å tette sprekk i grunnmur for å forhindre fuktpåkjenninger i konstruksjonen. Enkelte panelbord på vestvendt vegg har glipper i skjøter.

(...)

Etasjeskiller i trebjelkelag

Tg 2: Det er noe merkbare skjevheter i ett hjørne i kjøkken. Dimensjonering er ikke vurdert. Det foretas ikke måling av horisontalplan i forbindelse med denne rapporten.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden byggeåret 2001. På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til om det *"er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende"* hadde selger krysset av *"ja"* og bemerket *"Setning i ene hjørnet på bygningen, dette er utbedret."*

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.5.20, og det ble i kontrakten avtalt at *"Selger ordner avretting av gulv på kjøkken og monterer lampe på bad 2 etasje"*. Kjøper overtok boligen uten forbehold den 14.8.20.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at gulvet på kjøkken sprakk opp og bulte når man gikk på gulvet, og at det ellers var store skjevheter.

Kjøper innhentet først en fagkyndigrapport fra takstmann K. fra oktober 2020, hvor det bl.a. ble konkludert med følgende:

Tidligere eier opplyser etter hva jeg erfarer at setningen er utbedret. Målinger som vi har gjort på stedet viser at dette ikke er tilfelle. Årsaken til at boligen har "knekt" i det nordvestlige hjørnet er ikke avklart, men jeg antar at årsaken er sviktende grunn. Det kan være mangelfull utførelse og eller at boligen ikke har en enhetlig grunn - dels fjell og sprengstein. Det er grunn til å tro at grunnen har stabilisert seg, og at det ikke lenger er bevegelser, men jeg anbefaler at det iverksettes målinger for å avklare dette. Målingene bør avleses to ganger i 12 mnd.

I tilfelle det måles bevegelser, må boligen re-fundamenteres. Dette krever prosjektering. Omfang og kostnad er svært usikker. Retting av skjevheter i boligens 1. og 2. etasje kan utbedres ved å jekke opp "hjørnet". Innvendige gulv flytsparkles. Dette medfører bygningsmessige arbeider som demontering av kjøkkeninnredning, vinduer, gulvbelegg. Det er sannsynlige at retting vil føre til sprekkdannelse i sparklede plater skjøter på gulv og himlinger.

Basert på gitte opplysninger har jeg estimert kostnaden til å utbedre mangelen til kr. 430 000,-. I det tilfelle målinger viser at det fortsatt er bevegelser i grunnen, kommer kostnad til re-fundamentering i tillegg. Kostnad for dette er svært usikker, men indikerer her en kostnad på kr. 200 000,- + mva.

I senere tilleggsrapport av januar 2021 konkluderte takstmann K. følgende:

Det er knyttet stor usikkerhet til årsak, omfang og tiltak knyttet til setningsskaden i boligen. Vi fastholder at nødvendigheten av å foreta målinger, nivellering over en tidsperiode, 12 måneder. Når disse foreligger anbefaler jeg at tiltaket prosjekteres i samarbeid med en geoteknikker og statikker, som utarbeider en arbeidsbeskrivelse for å avdekke nødvendigheten av pæling, vindavstivning etc. Dersom arbeidsbeskrivelse og prosjektunderlag fra ansvarlig prosjekterende støtter anbyders forutsetninger, vil dette medføre vesentlig økte kostnader. Anbyder har i gitt et pristilbud på kr. 1 571 712,-, legger til at dette er markedsmessig.

Kjøper innhentet også en rapport fra T. AS av 16.12.21, hvor det bl.a. fremgikk:

Konklusjon:

Selger av huset og takstmannen som har utarbeidet tilstandsvurderingen ved salget av huset er grovt uakttsomme når de opplyser at setningsskadene på huset er utbedret. Det er en alvorlig pågående setning i massene under garasje gulvet, det vil oppstå større sprekker i nær framtid som følge av feil arbeid som er utført med spunsing av hjørne på garasjen. Det er ikke foretatt utbedringer av konstruksjonsbruddet i grunnmuren.

Totalt inkl. mva. kr 1 977 141,25

Selskapet engasjerte takstfirma M., som i rapport av 15.3.21 og notat av 27.1.22 bl.a. uttalte:

Ved skjevheter i hus velger man i mange tilfeller kun å rette opp gulvene innvendig, kanskje lokalt i hvert enkelt rom og i hver etasje. Det er dette som er aktuell utbedringsmetode i dette tilfellet, og kan utføres i forbindelse med normal oppussing av de enkelte rom.

Vår konklusjon er at bygget er stabilt, det vil ikke ha noen hensikt å refundamentere bygget som helhet. Skjevheter og setninger er opplyst om og det er gitt tydelige signaler i salgsdokumentasjonen. Skader i form av skjevheter, sprekker og glipper er opplyst om i salgsdokumentasjonen, og er godt synlig med det blotte øyet, selv for en legmann. Vi har valgt å ikke beregne kostnader til refundamentering og utbedring av skjevheter i bygget.

Garasjen og verksted er et felles rom i underetasjen. Garasjen er ikke tilstrekkelig brannsikret.

Brannsikre garasje

Totalt inkl. mva. kr 40 000

Rapport "Setningsskader" fra anleggsingeniør K., udatert

Utdrag fra dokumentet:

En avlastende stålbjelke er på et tidspunkt blitt satt inn med forankring til fast fjell. Bjelken har tilsynelatende stoppet videre bevegelse, men skjevheter og sprekker i gulv og fasade er ikke utbedret. Forslag til gjenoppretting av skjevheter:

- Føre inn flere stålbjelker og grave ut etappevis under betonggulv.
- Heve gulv ved hjelp av hydrauliske jekker.
- Støpe ny grunnmur i betong, evt. betongsøyler.
- Senke gulvet ned på ny grunnmur eller søyler.

Min kommentar:

Han skriver at bevegelsene er stanset, det er jeg enig i, men han skriver at skjevhetene ikke er utbedret. Hans utbedringsmetode er dramatisk og skjevhetene er for små til å sette i gang en så omfattende utbedring. Skjevheter og sprekker var kjent forut for salget og jeg valgte å ikke kalkulere utbedring av dette.

Reklamasjonsrapport fra T. AS, 16.12.2021

Utdrag fra dokumentet:

I prospektet er det opplyst at garasjergulvet er utbedret, dette er en feil opplysning da det ikke er utbedret. Det er luft under betongdekket. Betongdekket i garasjen er etablert som plate på mark, ikke som selvberende dekke. Dersom det hadde blitt etablert et selvberende dekke ville dette ha krevd en helt annen utførelse. Eksisterende dekke vil fortsette å gi etter når ytterligere masser under dekke vil fortsette å synke. Spunsede pæler på den ene siden av garasjen vil bli stående når terreng og masser under såla synker. Når det har blitt spunset på garasje hjørne har det ikke blitt utført andre utbedringer av sålen på grunnmuren, på grunn av dette mister såla kontakt med underliggende terreng når dette synker. Det ble opplyst i taksten som forelå ved salget at det er sprekke i grunnmuren på vestvendt fasade, det blir anbefalt å tette denne sprekken. Dette er en feil opplysning, da dette er et brudd i konstruksjonen/grunnmuren fra bunn til topp. Nåværende eier av boligen har ikke mulighet til å tette denne sprekken på en forsvarlig måte. For å kunne tette denne sprekken må grunnmuren stabiliseres i sin helhet, det er ikke tilstrekkelig å montere understøttelse på hjørne av garasje. Prisestimat: Totalt inkl. mva. kr. 1.977.141,25

Min kommentar:

Det som står i tilstandsrapporten er: "Eier opplyser under befaringen at det tidligere har vært ujevne setninger i grunn i nordvest hjørne. Forhold skal ha blitt utbedret ifølge eier. Støpt betonggulv på grunn". Utbedringen består i forsterkningen av dette hjørnet, og ikke oppretting av hele huset, noe som var vel kjent ved salget. Det står også klart at det er gulv på grunn i garasjen, og ikke at det selvberende. Det hevdes at massene under sålen fortsatt synker. Det er det ingen grunnlag for å hevde, som kun kan dokumenteres med presisjonsnivellement over tid. Setninger i grunnen oppstår pga. belastning. Setninger i byggverk oppstår normalt i løpet av de første årene etter at bygget er oppført. Hjørnet mot nordvest er allerede refundamentert til fjell av selger i 2018. Dette hjørnet er stabilt. Det er ingen grunn til å frykte at denne delen, eller resten av huset, skal bevege seg mer nå etter så mange år. Det er ingen belastning i garasjen, og det er ingen grunn for å tro at garasjergulvet heller skal sette seg mer nå etter så mange år. Selger bekrefter

for oss at setningsbevegelsene oppsto kort tid etter oppføringen av huset, og det har ikke vært bevegelser siden. Forsterkningen under hjørnet mot nordvest gjorde han som en ekstra sikring i forbindelse med at han skulle pusse opp store deler av huset, forteller han. Min kommentar til det er at den sikringsjobben som ble gjort antagelig var unødvendig, men den gjør heller ingen skade.

Det kan selvsagt ha oppstått noe hulrom under garasjegulvet. Dette er ikke uvanlig å finne under gulv på grunn i hverken hus eller garasjer, og er relativt ufarlig. Dette garasjedekket er avrettet på oversiden og er plant og fungerer godt. Det er som tidligere nevnt ingen grunn til å tro at dekket skal sette seg ytterligere. Det hevdes at når det har blitt spuntet på hjørnet av garasjen, må det utføres andre utbedringer av sålen da sålen mister kontakt med underliggende terreng når dette synker. Jeg gjentar at det ikke er dokumentert, og heller ingen grunn til å tro, at grunnen skal sette seg ytterligere. For øvrig er en kjellervegg så stiv at en evt. forsterkning av sålen ikke har noen hensikt.

Det hevdes at sprekken i grunnmuren er et brudd i konstruksjonen. Jo, det er et brudd, men ganske ufarlig. Denne kan enkelt utbedres ved å pigge opp sprekken på begge sider og fylle igjen med mørtel og få en fullgod konstruksjon igjen. Grunnmur som dette er så stive, og bærer i hovedsak på trykk, og slike sprekker er ikke veldig alvorlig. Uansett var sprekken godt synlig og opplyst om forut for salget.

Jeg vil gi en kommentar til den kalkylen som er utarbeidet:

- Man vil støpe en ny såle under grunnmuren. Dette er etter min oppfatning helt unødvendig. Som nevnt er det ikke dokumentert, og heller ingen grunn til å tro, at huset er i bevegelse.
- Man vil etablere ny vindavstiving i veggene. Det er klart at husets vindavstiving ikke er svekket på noen måte. Et lite småhus som dette har kapasitet flere ganger om når det gjelder stivhet, og en utbedring av byggets vindavstiving er helt meningsløst.
- Man har beregnet kostnader til å rette gulvene i både 1. og 2. etasje. Disse skjevhetene var opplyst om både i salgsdokumentene og av selger og er godt synlig selv for en legmann.

Ifølge selskapet har selger opplyst om de forhold som var kjent, og det ble tilbakevist kjennskap ut over det som ble kommunisert til kjøper.

Kjøper fremla setningsmålinger som viste marginale bevegelser.

**Kjøper** har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selger og selgers takstmann ga mangelfulle og uriktige opplysninger, samt at det samlede avviket fra det forventbare var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 2 073 961, erstatning for kostnader til takst og advokat på kr 78 138, med tillegg av renter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2.

**Selskapet** har anført at det ikke foreligger en opplysningssvikt og heller ingen vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det var ikke dokumentert svikt og et utbedringsbehov for setninger slik det var anført av kjøper, selgerforpliktelsen falt utenfor forsikringsdekningen iht. vilkårene, og kjøper hadde overtatt risikoen for skjevheter og riss som det ble opplyst om ved salget.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdene, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Ved vurderingen av om boligen hadde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. kom sekretariatet til at kjøper ikke hadde sannsynliggjort så store utbedringskostnader som anført, og la til grunn selskapets takstrapport.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet setningsskader i en enebolig oppført i 2001, samt manglende brannsikring i garasjen.

Innledningsvis bemerker nemnda at det er fremlagt flere fagkyndige vurderinger i saken og disse har til dels ulike vurderinger av skadeårsak og -omfang. Det er på bakgrunn av skriftlig behandling noe krevende å ta stilling til sakens faktum, men nemnda har likevel etter en konkret vurdering kommet til at vilkårene for å avvise saken fra nemndsbehandling ikke er oppfylt.

Nemnda kan ut fra en gjennomgang av sakens dokumenter ikke se at det er sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann har gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger ved salget. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda tiltrer. Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Hva gjelder vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, siteres fra sekretariatets drøftelse:

Vedrørende mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre pkt. så vil denne bero på en samlet helhetsvurdering, hvor bl.a. boligens markedsførte og påregnelige beskaffenhet er relevant, samt avviket i prosent av kjøpesum.

Kjøper var kjent med at det var observert tegn på skjevheter og tidligere setningsskader. Skjevheter uten konstruksjonsmessig betydning vil ikke uten videre utgjøre et kvalitativt upåregnelig avvik fra det forventbare. Avvik ved brannsikringen av garasjen vil imidlertid fremstå upåregnelig for en bolig av denne alderen og basert på de opplysninger som ble gitt ved salget. Vi bemerker for øvrig at en vurdering av om selgerforpliktelsen er utført tilstrekkelig faller utenfor vårt mandat.

Avvikets kvantitative størrelse vil imidlertid være avgjørende for vår skriftlige vurdering. Etter hva vi kan se uttaler flere av de fagkyndige at det er nødvendig med setningsmålinger for å avklare om det er pågående setninger som påvirker konstruksjonssikkerheten. Vi kan ikke se at dette er gjort. Videre fremstår de fagkyndige som svært uenige om hvorvidt det er nødvendig med tiltak i det hele tatt. Vi har ikke anledning til å ettergå de fagkyndiges vurderinger nærmere grunnet vår skriftlige behandlingsform. I tråd med nemndas praksis og alminnelige bevisregler påhviler det følgelig kjøpers bevisbyrde hvilket faktum som kan anses dokumentert. Etter en gjennomgang av rapportene så kan vi ikke finne konkrete holdepunkter for at Multiconsults vurderinger er uriktige, og vi kan ikke se at kjøper har sannsynliggjort et større skadeomfang enn det som fremgår av rapporten. Se til sml. FinKN 2019-977, FinKN 2018-063, og FinKN 2016-293. Slik vi ser det er det dermed ikke dokumentert større avvik enn tiltak knyttet til brannsikkerheten ved garasjen.

Basert på ovennevnte så vil det ikke foreligge et tilstrekkelig stort kvantitativt upåregnelig avvik.

Utelukkende basert på skriftlighet og med de begrensninger dette medfører for vurderingen, har vi kommet til at det ikke er sannsynliggjort en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda er enig i dette og slutter seg også til sekretariatets begrunnelse. Det tilføyes at det for nemnda er dokumentert at det over en periode fra mars 2021 er foretatt setningsmålinger av boligen, og disse målingene viser marginal bevegelse. Det er ikke fremlagt noen fagkyndige vurderinger av betydningen av setningsmålingene, men nemnda kan ikke se at målingene er egnet til å rokke ved Multiconsults vurderinger i saken – heller ikke hva gjelder skadeomfanget.

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.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).*