

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-663

26.7.2022

Protector Forsikring ASA

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

31 år gammel bolig – sulfatskadet grunnmur – 4,1 % av kjøpesummen – avhl. §§ 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-19.

En enebolig oppført i 1988 i Ålesund kommune ble solgt "som den er" for kr 3 650 000, og overtatt av kjøper den 12.6.19. Ved salget ble det bl.a. opplyst om at det i 2007 var oppdaget fukt i kjelleren, men at det ikke var problemer etter at boligen fikk ny drenering i 2008. Boligens grunnmur var av lettklinkerblokker og ble gitt TG 1. I forbindelse med overflateoppussing av kjelleren oppdaget kjøper sulfatskader på grunnmuren. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel, men selskapet mente avviket var for lite tatt i betraktning påregnelig oppgraderingsbehov basert på boligens alder. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 150 200, samt forsinkelsesrente fra 24.2.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av sulfatskadet grunnmur, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Ålesund oppført i 1988. I forkant av salget ble kjøper forelagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklærings skjema.

Fra opplysninger i salgsoppgaven hitsettes:

Enebolig over tre plan med underetasje, hovedetasje og innredet loft som tredje etasje.

Oppført med støpt gulv på grunnen og grunnmur av lettklinkerblokker.

(...)

Grunn og fundamenter – Enebolig TG:1

Bygningen antas fundamentert på fast underlag av leire eller andre havavsetninger.

Ingen synlige svekkelser er registrert. Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder og byggeprinsipp.

TG:1.

(...)

Grunnmur – Enebolig TG:1

Murt grunnmur av lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt. Innvendig fremforet og platekledd.

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Kontrollert med hammerelektrode og fuktmåler, uten unormale utslag.

Det ble ikke observert tegn til svekkelser i konstruksjonene.

(...)

Dreneringen har i stor grad vært fornyet i senere tid, med unntak rundt garasjen.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2007. Det ble ellers opplyst om fukt oppdaget i kjeller i vest i 2007, men at det ikke var fuktproblemer etter ny drenering i 2008/2009.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 650 000 ved kjøpekontrakt datert 5.6.19, og overtatt av kjøper den 12.6.19.

I forbindelse med oppussingsarbeider i kjelleren avdekket kjøper råteskadede stendere. Bygningsforsikringen ble kontaktet, og i rapport av 25.10.21 fra takstmann H. ble det bl.a. dokumentert sulfatskader på grunnmuren. Fra rapporten hitsettes:

Skadeårsaken er vurdert å være feil på lettklinkerblokker som grunnmuren oppført med. Det er vurdert at det er selve blokkene som ikke innehar de egenskapene som den skal pga produksjonsfeil.

Smuldring av yttervegg skyldes at lettklinkerblokkene som er benyttet til grunnmur i huset har forhøyet svovelinnhold. Ved påvirkning av vann og luft kan blokkene gå i oppløsning og utvikle gasser og miste bæreevne for overliggende konstruksjoner. Denne type Lecagrus kom i sin tid (ca. 1975) fra Nederland og levert til 3 leverandører på Vestlandet, heriblant i (sted).

Medvirkende til skaden er overveiende sannsynlig enten nåværende eller tidligere svikt i husets drenering samt at mangler ved bruk av diffusjonstetting mellom isolert reisverk og grunnmur. Endelig skadeomfang på lettklinkerblokkene i underetasjen kan først bli avklart når muren rundt vest og nordlig del av ytterveggene bli blottlagt.

I rapporten fra takstmann H. var skadedato angitt til 13.10.21. Kjøper fremsatte reklamasjon over forholdet den 2.11.21.

Kjøper engasjerte deretter takstmann N., som i rapport av 8.12.21 dokumenterte sulfatskadene nærmere og estimerte utbedringskostnadene til kr 150 200 inkl. mva. Fra rapporten hitsettes:

Basert på stikkprøver og observasjoner ved besiktigelse anslår jeg at ca 20 m² av grunnmuren av lettklinker har sulfatskade på innsiden og må skiftes. Så langt vi kan se går ikke sulfatskaden helt gjennom muren, og det virker sannsynlig at skaden kan utbedres fra innsiden.

(...)

På en grunnmur uten sulfatskade vil en normalt forvente at den har lang levetid, sulfatskadene var skjult og det konkluderes med at det foreligger avvik i forhold til referansenivå.

Det legges til grunn utbedring med utskifting av ca 20 m² sulfatskadet lettklinker i 10 cm tykkelse med tilkomst fra innsiden etter metode som angitt i Sintef/Byggforskserien blad 723.321 og på figur under. Reparasjonskostnaden inkluderer tilkomstutgifter med riving av 33 m² platekledd og isolerte innvendige bindingsverkvegger som skjuler de aktuelle flatene og plassbygde hyller i bod. Laminatgulv i kjellerstue tas også med, men ikke overflatebehandling av vegger da det var planlagt fra kjøpers side.

(...)

I kalkyle for utbedrings-kostnad er det ikke gjort fradrag for evt. standardheving eller økt brukstid for fornyede bygningsdeler. I dette konkrete tilfellet vurderes det heller ikke å være grunnlag for en slik differanse-betraktning. Ingen av tiltakene gir etter undertegnedes oppfatning noen vesentlig standardheving eller økt brukstid i forhold til påregnelig tilstand.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper viste bl.a. til at feilen angikk boligens bærende konstruksjon, og hadde sikkerhetsmessig betydning. Grunnmuren var ment å vare hele boligens levetid, og det var ikke påregnelig for kjøper at grunnmuren nå gikk i oppløsning.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 150 200, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 24.2.22, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ble reklamert for sent, og at det uansett ikke foreligger et vesentlig avvik, jf. avhl. §§ 4-19 første ledd og 3-9 andre pkt. Selskapet viste bl.a. til at det måtte gjøres fradrag for takstutgifter og kjøpers planlagte kostnader ved mangelsvurderingen, og at det kvantitative avviket var for lavt. Videre viste selskapet til at det var påregnelig med kostnader på bakgrunn av boligens alder.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet fant ingen holdepunkter i saken for at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Videre kom sekretariatet til at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Ved utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 ble det ikke funnet grunnlag for et standardhevingsfradrag, og sekretariatet viste til at det var tale om en lokal utbedring.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet sulfatskader på grunnmuren i en bolig oppført i 1988.

Nemnda bemerker innledningsvis at den finner at kjøpers reklamasjon er rettidig, jf. avhl. § 4-19. Det vises til sekretariatets drøftelse av dette spørsmålet, som nemnda tiltrer.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Utbedringskostnadene er opplyst å være kr 150 200 inkludert takstkostnader, noe som utgjør ca. 4,1 % av kjøpesummen. Dette er i det nedre sjikt av hva som kan anses å oppfylle det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen. Foranlediget av selskapets anførsler i nemndsansmodningen, bemerker nemnda at den finner det riktig å medta nødvendige takstutgifter i utbedringskostnadenes størrelse, jf. bl.a. FinKN 2012-613. Utbedringskostnadenes størrelse sett opp mot kjøpesummen er imidlertid kun et utgangspunkt for helhetsvurderingen som skal foretas, hvor det skal ses hen til blant annet salgssituasjonen, feilens art og betydning samt boligens karakter og standard, jf. HR-2017-1073-A avs. 28-30.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering, hvor det ble konkludert med at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum:

I den samlede helhetsvurderingen har vi videre sett hen til at tunge kvalitative momenter gjør seg gjeldende i saken. Etter vårt syn er en grunnmur ment å vare hele bygningens levetid. Alder alene er dermed ikke et moment som taler for at større utskiftninger er påregnelig. I denne saken må det videre vektlegges at grunnmuren var tilstandsvurdert til TG 1 og uten bemerkninger og risikopplysninger. Videre var dreneringen totalt fornyet i senere tid, slik at utfordringer knyttet til fuktpåkjenning og oppgraderingsbehov var fraværende. Se motsetningsvis i bl.a. FinKN 2021-1246, FinKN 2019-641, FinKN 2018-485, og FinKN 2017-328, hvor det var gitt en rekke risikopplysninger tilknyttet grunnmurens beskaftenhet.

Vi finner det dermed ikke forventbart at tiltak ville bli nødvendig ved muren, og i alle tilfeller ikke at selve grunnmuren lider av en produktfeil som i denne saken. Det må vektlegges at den aktuelle feilen angår bygningens bærende konstruksjoner og at den dermed er av sikkerhetsmessig betydning. Se forutsetningsvis i Rt. 2010 s. 103 avs. 58, FinKN 2019-971, og FinKN 2017-586.

Det kan heller ikke utelukkes at det vil hefte en fremtidig usikkerhet knyttet til de øvrige deler av muren hvor det per i dag ikke er avdekket skader. Etter hva vi forstår har de aktuelle murblokkene et for høyt svovelinnhold. Ved tilgang til luft og fuktighet oppstår den skadelige virkningen som medfører at muren smuldrer opp. Ifølge fagkyndigrapporten er murblokkene fra en bestemt produsent. Det har formodningen mot seg at de enkelte grunnmursblokkene fra samme produsent brukt til oppføringen av muren består av ulike materialer. Det er dermed et moment at de resterende blokkene også kan være beheftet med et for høyt svovelinnhold og dermed et fremtidig skadepotensiale, selv om det per i dag ikke har gitt seg utslag i synlige skader. Se tilsvarende betraktninger i LF-2000-381.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering. Ved nemndas vurdering er det særlig sett hen til at en grunnmur er ment å vare i hele bygningens levetid, at grunnmuren er del av bygningens bærende konstruksjoner samt at grunnmuren i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget var gitt tilstandsgrad 1.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda er enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 150 200 med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. forsinkelsesrenteloven § 2. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet som nemnda er enig i.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

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