

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-751

10.10.2022

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Eldre enebolig – sulfatskadet grunnmur – TG 2 – risikoopplysninger – avhl. § 3-9 andre pkt.

En enebolig oppført i 1949 ble solgt "som den er" for kr 7 350 000, og overtatt av kjøper den 28.1.21. Ved salget ble bl.a. grunn og fundamenter, samt drenering, vurdert til TG 2, og det ble bemerket riss/sprekker i grunnmuren. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at deler av Leca-muren smuldret opp. Kjøper anførte at skader ved grunnmuren måtte anses som så upåregnelig at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at avviket fra det kjøper måtte ta høyde for på bakgrunn av risikoopplysninger i salgsdokumentene og aldersbetraktninger var mer begrenset. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 561 250, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1949.

Fra opplysninger i salgsoppgaven hitsettes:

Eiendommen ble påbygget på midten av 70-tallet med ekstra etasje på opprinnelig hus og nybygget tilbygg som i dag er den del som har kjelleretasjen.

I tilstandsrapporten fremgikk følgende:

Grunn og fundamenter – Enebolig TG:2

Såle på ukjent grunn for takstmannen, antatt fjell. Kryp kjeller er kun besiktiget fra luker i utvendig bod - ytterligere undersøkelser anbefales. Ringmur er stedvis fundamentert direkte på fjell. Typisk for byggeåret et at det ikke er benyttet kapilærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.

Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet utover eventuelle visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Tilstandsgraden er angitt på bakgrunn av alder samt registreringer.

Gulv på grunn TG:2

Støpt dekke i kjeller. Fjell i dagen i kryp kjeller. Kryp kjeller er kun besiktiget fra luker i utvendig bod - ytterligere undersøkelser anbefales. Målt avvik under 15 mm på kontrollerte steder, det er kun utført stikkkontroll. Størst høydeavvik ble registrert i gang. Kryp kjeller ansees som risikokonstruksjon. Typisk for byggeåret et at det ikke er benyttet kapilærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn. Generelt anbefales det at organiske materialer ikke lagres direkte på gulv eller er plassert inntil vegger. Tilstandsgraden er angitt på bakgrunn av alder samt registreringer.

Grunnmur – Enebolig TG:2

Grunnmur/ringmur i støpt naturstein/tegl/betong/lettklinkerbetong (Leca). Det er enkelte utforede yttervegger i kjeller. Kryp kjeller er kun besiktiget fra luker i utvendig bod - ytterligere undersøkelser anbefales. Det ble stedvis registrert noe riss/sprekker i utvendig puss. Typisk for byggeåret et at det ikke er benyttet kapilærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn. Generelt anbefales det at organiske materialer ikke lagres direkte på gulv eller er plassert inntil vegger. Utførede kjellervegger ansees som risikokonstruksjon da den reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på svikt i fuktsikringen. Videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til kondensering inne i veggen. Tilstandsgraden er angitt på bakgrunn av alder samt registreringer.

Drenering – Enebolig TG:2

Drenering og fuktsikring av grunnmuren ligger hovedsakelig skjult under bakken og er således ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dreneringen forutsettes å være utført iht gjeldende praksis for byggeåret/tilbygningsåret da det ikke er gitt andre opplysninger om dreneringen.

Kjeller/krypkjeller/Bad – TG:2

(...)

Badet ble overflateoppusset i 2008 i følge opplysninger gitt av forrige eier.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bodd i boligen siden 2014. På spørsmål om kjennskap til *"problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere"* hadde selger krysset "ja", og bemerket:

I forbindelse med at vi via forsikringsselskap åpnet veggen innenfra i kjellerstua pga en dyrelukt (som viste seg å være noen mus som nå er forsvunnet, antagelig pga at vi har stengt igjen en luke inn til krypkjeller og støpt igjen et hull skadedyrfirmaet fant) ble det oppdaget at det antageligvis hadde vært fuktinnsig fra et hjørne på yttervegg og inn til lecamur. Lecamuren på innsiden som var skadet var nå helt knusktørr, så dette var antagelig en gammel skade som mulig var blitt utbedret på utsiden for lenge siden. Uansett hyrte vi inn et firma som gravde opp på utsiden og gjorde følgende (hentet fra faktura):

Oppgraving for kontroll av grunnmurplast/ drenering på hjørnet av kjellerstue under terrasse. Funnet stor stein som lå mot grunnmurplast, samt skadet grunnmurplast. Vi fjernet steiner mot grunnmurplast, samt monterte ny plast og byttet masser med drenerende singel. Monterte topplist på aktuelle hjørnet. La tilbake belegningssteinen. Jobben ble utført av B. AS.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7 350 000 ved kjøpekontrakt datert 23.11.20, og overtatt av kjøper den 28.1.21.

I forbindelse med oppussingsarbeider i kjelleren oppdaget kjøper skader ved grunnmuren av Leca.

Kjøper innhentet rapport fra takstmann L. datert 31.8.21:

Skade.

Ved ombygging/modernisering i kjeller, oppdages det at Leca-grunnmur mot syd/øst er i ferd med å smuldre opp. Lokale deler av muren, spesielt de nederste skiftene, er totalt ødelagt. Deler av grunnmuren er tydeligvis oppdaget som defekt tidligere. Defekte deler av grunnmuren er fylt med byggeskum ?!

Hovedinntrykket av grunnmuren, er at denne ikke er montert av fagpersoner. Topp murkrone er ikke utført med armert U-blokk. Det er ukjent om det er utført beskrevet fugearmring på de neste skiftene nedover i grunnmuren. Det skal normalt være fugearmring mellom hvert 3. - 4. skift. Kjellerveggen er i en slik utførelse at den må skiftes. Terreng utvendig er feil arrondert. (ved carport) Terreng skal ha 1 : 50 til minst 3 mtr. fra grunnmur. Terreng skal være med fall ut fra bygningskroppen, her er det fall inn mot bygningskroppen. Søylefundament til carport har tydelig sunket på grunn av endringer av massene ved grunnmuren. Dette har igjen medført at takvann fra carport/garasje har blitt ført ned på feil sted, ned mot grunnmuren.

Utbedringskostnadene ble anslått til kr 561 250 inkl. mva., og inkluderte bl.a. riving og gjenoppbygging av grunnmur, nytt bad, veggpanel, grunnmursplast, drenering, mv.

Selger ga følgende forklaring:

Dette er ikke noe vi er kjent med på noen måte. De seks årene vi har bodd i (boligen) har vi ikke gjort noe med denne veggen på innsiden eller utsiden. Vi har brukt både bad og kjellerstue i kjelleren jevnlig - det har vært brukt til treningsrom og gjesterom - uten å kjenne noen form for lukt eller se noen tegn til fukt. Det har heller ikke vært noen form for lukt i etasjen over.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-9 andre pkt. Skadene var så store og upåregnelige at avviket fra det forventbare var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 561 250, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har anført at det verken kvantitativt eller kvalitativt foreligger et upåregnelig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Det avgjørende måtte uansett være de risikoopplysningene kjøper ble forelagt før avtaleinngåelsen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. På bakgrunn av de negative opplysningene som ble gitt ved salget, kom sekretariatet til at det ikke forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 annet punktum og bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse:

Når det gjelder det kvantitative elementet, er det lagt til grunn i retts- og nemndspraksis at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Vi vil kort bemerke at på bakgrunn av de omfattende risikoopplysningene som ble gitt ved salget, må det legges til grunn at store deler av arbeidene var påregnelige. Da det ikke er avgjørende for resultatet så legger vi imidlertid til grunn at det kvantitative elementet er oppfylt i denne saken.

(....)

Sentralt i den kvalitative vurderingen er hvor påregnelig et skadeforløp og omfang objektivt sett må ha fremstått ved kjøpet, jf. FinKN 2017-299.

Når det gjelder oppsmuldring ved deler av grunnmur er vi i utgangspunktet enige med kjøper at slike skader ikke er noe man som boligkjøper nødvendigvis må ta høyde for. Selv om nemndspraksis taler i retning av at skadeårsaken er av underordnet betydning ved eldre bygningsdeler, jf. bl.a. FinKN 2016-415 og FinKN 2018-026, så mener vi at det i et tilfelle som dette til en viss grad er relevant. Likevel vil det veie tungt at muren var av eldre dato og at det i tilstandsrapporten ble gitt risikoopplysninger som taler i retning av at kjøper måtte påregne større arbeider på kort sikt ved mur, drenering og baderom.

(...)

Tatt i betraktning de risikoopplysningene kjøper ble forespeilet og påregnelig utbedringsbehov, er det dermed vår vurdering at det ikke foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme konklusjon. Både grunn/fundamenter og grunnmur ble vurdert til TG 2, bl.a. fordi grunnmuren var over 70 år gammel. I tillegg ble det gitt konkrete risikoopplysninger om stedvis noe riss og sprekker i utvendig puss, samt at de utforede kjellerveggene ble ansett som en risikokonstruksjon grunnet redusert mulighet for visuell kontroll av symptomer på svikt i fuktsikringen. Både drenering og fuktsikring ble angitt som "*hovedsakelig skjult*" og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Nemnda er enig med sekretariatet i at oppsmuldringen er et avvik fra hva kjøper kunne forvente, men at det altså ikke kan betegnes som et vesentlig avvik. Det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret anses ikke oppfylt, og det foreligger ikke mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda kan for øvrig ikke se at noen begrunnet klage er innkommet, slik som varslet av kjøpers advokat i brev 16.6.22.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Nina Johannessen (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).