

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-520

27.6.2023

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

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

Feil ved grunnmur – TG 2 og TG 3 – opplyst om sprekker, skjevheter, fukt – avhl. § 3-9 andre pkt.

En enebolig oppført i 1946 ble solgt "som den er" for kr 4 050 000, og overtatt av kjøper den 1.10.21. Ved salget ble det opplyst at type grunnmur var ukjent (TG 2). Videre var det opplyst om fukt i kjeller, sprekker/riss og skjevheter, noe som kunne tyde på at det var eller hadde vært jordtrykk/setninger og stedvis noe sviktende fundamenter. Dreneringen ble gitt TG 3, og det ble opplyst om at det ikke var noen form for synlig fuktsikring av boligen. Terrengforhold ble gitt TG 2, og det fremgikk at boligen lå i et skrånet terrengforhold, noe som førte til naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmur/kjeller. Kjøper oppdaget feil ved grunnmuren i forbindelse med legging av ny drenering omkring 8 måneder etter overtakelsen, og anførte at det forelå et vesentlig avvik. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste i hovedsak til boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 181 250, utgifter til rapport kr 8 061, samt forsinkelsesrente fra 27.10.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved grunnmur, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1946.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

BYGGEMÅTE:

Positive og negative forhold ved eiendommen:

- Bad, 1 etg. pusset opp i 2020. Bad i kjeller etablert 2019. Rør i rør system. Strøm og rør er gjort av fagmenn på dugnad.
- Taket er tekket med takstein, antas fra ca 1980.
- Skiftet nytt el.anlegg i huset 2011.
- Kledningen er av varierende alder.
- Gavlvegger ble utforet, etterisolert, og kledd om i 2011 og 2015.
- Boligen har vinduer av varierende alder og kvalitet. Boligen har trevinduer med isolerglass fra 2011, 2015, og 1980. Eldre kjellervinduer fra byggeår.
- Det ble målt fukt i kjeller. For å få en mer "tørr" kjeller, må utvendig fuktsikring etableres. (...)

TOMT:

1260 m2. Lett skrånet tomt. Opparbeidet med plen, beplantning, og gruset gårds plass. (...)

STANDARD:

Sjarmerende salgsobjekt med hyggelige detaljer og stil. Eiendommen har en god intern beliggenhet på (S.) mtp solforhold. (...)

Boligen er jevnlig vedlikeholdt/oppgradert.

Blant annet med to nye bad, delvis skiftet kledning og isolering, samt noen vinduer, oppgradert deler av rør-opplegget og el.anlegg. (...)

I tilstandsrapporten datert 6.8.21 fremgikk:

Konklusjon:

(...)

BEBYGGELSEN

Den besiktigede eiendommen er bestående av/fremstår som en frittstående enebolig, med 2 plan, samt kjeller. Boligen opplyses å være oppført i 1946, og er tilbygget i 1956. Inngangsparti og vinterhage opplyses å være fra 1980-tallet. Det skal nevnes at boligen er registrert hos kommunen som en horisontaldelt tomannsbolig. (...)

STANDARD

Boligen har støpte/murte kjellervegger og støpt kjellergulv. Yttervegger er av trekonstruksjon. Fasade er utvendig kledd med stående/liggende trepanel. Panel er av varierende alder. Boligen har saltakkonstruksjon av tre. Taket er tekket med takstein, antas fra ca 1980.(...)

ANDRE FORHOLD

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Boligen er pusset opp i senere år. Varierende tilstand og standard. Røff utførelse på utførte arbeider. (...) Som følge av boligens alder er det også naturlig at enkelte bygningsdeler har begrenset/reduisert normal restlevetid. Dette iht. til levetidsbetraktninger i Byggforsk. Det bør påregnes kostnader til videre utbedringer, ferdigstilling og vedlikehold.

(...) Eventuelle skader i konstruksjonen kan ikke avdekkes uten bygningsmessige inngrep. (...)

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Type grunnmur er ukjent, da takstmann ikke utfører grunnundersøkelser.

Grunnmur TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Boligen har støpte/murte kjellervegger og støpt kjellergulv.

Synlig del fremstår hovedsakelig med normal aldringsslitasje. Det gjør imidlertid oppmerksom på at det ikke er foretatt noen geologiske undersøkelser. Det ble registrert enkelte sprekker/riss, og dette kan tyde på at det er/har vært jordtrykk/settninger. Det anbefales derfor å slamme over nevnte sprekker/riss for å ha kontroll på evt videre bevegelser. Det er registrert skjevheter på gulver, som kan tyde på stedvis noe sviktende fundamenter. Noe utbedring og vedlikehold bør påregnes.

Drenering TG 3

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

Det er ingen form for synlig fuktsikring av boligen.

Utvendig fuktsikring er av stor betydning, fordi dette kan ha direkte årsak til uønsket fuktgjennomgang. Like viktig som den finnes, er om den er montert tilfredsstillende. Det har tidligere vært vanlig med påsmøringsmembran av typen Gudron. Dette er en asfaltlignende masse, vanlig fram til 60/70-tallet. Disse membrantypene slites relativt raskt.

Det ble målt fukt i kjeller.

For å få mer "tørr" kjeller, må utvendig fuktsikring etableres. Det er allikevel påregnelig med noe diffusjonsoppsug fra byggegrunn som følge av manglende difusjonssperre.

Normal levetid for drenering er 20 til 60 år og avhenger bla. Av kvaliteten på tilbakefylte masser og vanntilsig/fuktpåkjenning i grunn.

Veggekonsruksjon og utvendige fasader TG 2

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. Det gjøres spesielt oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger er av trekonstruksjon. Fasade er utvendig kledd med stående/liggende trepanel. Kledningen er av varierende alder. Gavlvegger ble utført, etterisolert, og kledd om i 2011 og 2015.

Eldre kledningen er svært begrenset/ikke ventilert, dette er uheldig med tanke på opptørking av ytterveggen i perioder med stor fuktbeslutning. Det ble registrert noe råtedannelser i enkelte kledningsbord, spesielt ved bunn, skjøter, mot vannbrett etc. Overflatebehandling og nødvendig vedlikehold må påregnes. TG: 1 settes på kledning fra 2011, og 2015.

Normal levetid for trepanel: 20-60 år.

Normal levetid for trekonstruksjon: 40-60 år.

(...)

Renner, nedløp og beslag TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Renner og nedløp er av plastbelagt stål, og antas å være fra ca 1980. Takvannet ledes til terreng.

Renner og nedløp fremstår aldringsslett. Det er registrert stedvise lekkasjepunkter. Det anbefales å lede vannet bort fra bygningskoppen i egne drenerør ved samtlige nedløp for å redusere fuktbelastningen mot kjeller.

Normal levetid for renner og nedløp av stål er 25 til 50 år.

(...)

Terrengforhold TG 2

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Boligen ligger i et skrånet terrengforhold, dette fører til naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmur/kjeller. Det er registrert fuktinnsig i kjeller.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, det bør være fall bort fra grunnmuren. Dette hindrer unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling bort fra husets grunnmur.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2011. Selger svarte bl.a. på følgende spørsmål:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Svar: "Ja. Drenering fra byggeår 1958. saltmerker på vegg kjeller. Det har ikke vært fuktighet utover dette."

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: "Ja Alderdoms Skjevhet/sig gulvene."

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: "Nei Litt sig på ene hjørne på terrassen."

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Svar: "Ja. Huseier har skiftet kledning, vindu og etterisolert 15cm Rockwool på vest i vegg i 2015. Huseier har etablert nytt bad i kjeller og selv utført tømmer og flislegging. da ble det også etterisolert 20cm Rockwool på loft."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 050 000 ved kjøpekontrakt datert 18.8.21, og overtatt av kjøper den 1.10.21.

Kjøper har opplyst at det i forbindelse med legging av ny drenering i slutten av juni 2022 ble oppdaget avvik ved grunnmuren. Ifølge kjøper så det ut som om den smuldret opp, og det raste stein ut. Kjøper reklamerte den 27.7.22 over: *"Den ene bæreveggen (muligens flere) er ikke fast fundamentert, det er bare sand og sten under bakken"*.

I befarringsrapport datert 26.8.22 fra T. AS fremgikk bl.a. følgende vedrørende skader på grunnmur mot sørøst:

Problemer med grunnmur i forhold til manglende utførelse. Oppdaget etter at det er igangsatt dreneringsarbeider rundt boligen.

Konklusjon:

Ut fra befaring og gjennomgang som er blitt foretatt, finner takstmann at det er betydelig avvik på forventet kvalitet på grunnmur ut fra utførelsestidpunktet og det som blir avdekket.

Takstmann vurderer at deler av boligen i sin tid må være oppført på en eldre grunnmur som antatt har tilhørt et bygg som i sin tid har stått på eiendommen, men som er revet for å få oppført en ny bolig i 1946.

Forholdene er avdekket etter at huseier skulle drenere langs huset og forventet ikke manglende håndverksmessig utførelse i forbindelse med avdekking av grunnmur. Det er heller ikke andre forhold som skulle tilsi at huseier på noen som helst måter kunne forutsi manglende kvalitet av denne art.

Takstmann konkluderer derfor med at det må gjennomføres utbedring og forsterkning av grunnmur i det aktuelle området, for å hindre større skader på muren.

Intervaller for vedlikehold og utskiftninger av bygningsdelen:

Boligen er som tidligere nevnt oppført i 1946

Det vil alltid være behov for løpende vedlikehold på en bolig. Byggets konstruksjoner har forskjellige levetidsbetraktninger i forhold til vedlikehold og utskifting. Sentrale bærekonstruksjoner som står eksponert for vær og vind vil alltid være konstruksjoner som bør ha spesiell fokus.

Når det gjelder grunnmurer, er disse forutsatt å være velfungerende i stort sett hele bygningens levetid uten større vedlikehold.

Etter takstmanns gjennomgang med kunde, finner en at avviket er vesentlig og at det må utføres utbedringer og forsterkninger, for å unngå svikt i konstruksjonen.

Det er tydelig at deler av grunnmur mot sørøst ikke står i samsvar med den øvrige utførelsen av resterende grunnmur. Her kan det se ut til at deler av boligen delvis er oppført på en eldre grunnmur av gråsteinsmur/stablemur og at det i ettertid er gjort innvendige mur og pussarbeider som skulle forsterke og stabilisere.

Grunnmuren ser midlertidig ikke ut til å ha nok stabilitet da utvendig steinsetting raser ut og innvendig murarbeid ikke fremstår med armerte konstruksjoner. Konstruksjonen vil derfor over tid ikke vil ha stabilitet og motstand mot utvendig jordtrykk. Dette ser også ut til å gjelde deler av gammel grunnmur under tilbygg inngangsparti og trapp. Her blir det svært vanskelig å gjøre utvendige utbedringer. Det anbefales derfor å se på innvendige løsninger for å sikre konstruksjonen.

Takstmann anbefaler derfor med at det bør gjennomføres utbedring og forsterkning av grunnmur i det aktuelle området, for å hindre større skader på muren.

Det ble stipulert utbedringskostnader på kr 162 500.

I e-post fra B. AS til kjøper 21.9.22 ble det gitt et pristilbud på kr 181 250 inkl. mva.

I teknisk notat av 10.1.23 innhentet fra foretaket fremgikk bl.a.:

5. Teknisk vurdering.

Bolig oppført i 1946 og grunnmur fra byggeår i kombinasjon gråstein og tegl. Teglstein ble ofte benyttet, men skulle ikke benyttes under terreng. I dette tilfellet er det benyttet en type Kistemur med teglstein over terreng. Dette var en normal byggemetode for grunnmurer frem til endringer i byggeforskriften av 1949. (...)

Vedlikehold og reparasjon av grunnmurer er normalt for alle typer murer og inngår som en del av dreneringsarbeidene.

(...)

Grunnmuren er 75 år og stått under terreng utsatt for miljømessige påkjenninger som vann, snø, frost og temperatursvingninger over tid.

Grunnmuren vurderes til å være utført ihht. gjeldende forskrifter og byggeskikk på oppføringstidspunktet. Jeg ser ingen indikasjon på at muren er bygget på en eldre grunnmur. Muren er bygget med forskjellige materialer grunnet forskriftskrav og byggeskikk ved oppføringstidspunkt.

(...)

7. Konklusjon:

Grunnmur er utført i en kombinasjon av steinmur og teglstein som var normal utførelse ved oppføringstidspunkt. Boligen er oppført i etterkrigsårene hvor det var mangel på byggematerialer og det ble benyttet det som var tilgjengelig.

Reparasjon av en 75 år gammel grunnmur vurderes som påregnelig og omfanget av reparasjon vil være varierende fra bolig til bolig. I dette tilfelle er det gitt opplysninger om mulig sviktende fundamenter, sprekker og riss i mur og at noen utbedringer må påregnes.

Kjøper har anført at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at utbedringskostnadene utgjorde 4,48 % av kjøpesummen. Selv om boligen var fra 1946/1956, var det avdekket betydelige avvik ved grunnmuren, sett ut ifra utførelsestidspunktet og det som er avdekket. En grunnmur var forutsatt å skulle vare hele bygningens levetid, og det var tale om et stort skadepotensiale.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 181 250, samt krav om utgifter til rapport på kr 8 061, og forsinkelsesrente fra 27.10.22.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til at utbedringskostnadene utgjorde mindre enn 5 % av kjøpesummen, at boligen var fra 1946, grunnmuren ble gitt TG 2, og det var gitt en rekke risikoopplysninger om grunnmur/fundamenter. Det ble også opplyst om at utbedring og vedlikehold var påregnelig.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom på bakgrunn av bl.a. risikoopplysningene som ble gitt om aktuelle bygningsdeler i prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema, i tillegg til boligens alder og markedsføringen til at det ikke forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet feil ved grunnmuren på en bolig som er oppført i 1946 med tilbygg fra 1956.

Kjøper har opplyst at utbedringskostnadene utgjør i underkant av kr 190 000, noe som er omkring 4,5 % av kjøpesummen for boligen. Dette er i det nedre sjikt av hva som kan anses å oppfylle det kvantitative element i vesentlighetsvurderingen.

Hva gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen og den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, fremholdt sekretariatet ved sin vurdering av saken:

Boligen var oppført i 1946, og var altså 75 år på kjøpstidspunktet. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om lett skrånet tomt, og det fremgikk av tilstandsrapporten at boligen var pusset opp i senere år, med varierende tilstand og standard. Det var opplyst om at det bør påregnes kostnader til videre utbedringer, ferdigstilling og vedlikehold. Eventuelle skader i konstruksjonen kunne ikke avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Type grunnmur var opplyst ukjent, da takstmann ikke utfører grunnundersøkelser, og grunnmuren ble gitt TG 2. Videre var det opplyst om fukt i kjeller, og synlig del av grunnmur fremstod hovedsakelig med normal aldringsslitasje. Takstmannen skrev: "Det ble registrert enkelte sprekker/riss, og dette kan tyde på at det er/har vært jordtrykk/settninger. Det anbefales derfor å slamme over nevnte sprekker/riss for å ha kontroll på evt videre bevegelser. Det er registrert skjevheter på gulver, som kan tyde på stedvis noe sviktende fundamenter. Noe utbedring og vedlikehold bør påregnes." Dreneringen ble videre gitt TG 3, hvor det var opplyst om at det ikke var noen form for synlig fuktsikring av boligen. Terrengforhold ble gitt TG 2 hvor det var opplyst at boligen ligger i et skrånet terrengforhold, noe som fører til naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmur/kjeller. Selger opplyste om skjevhet/sig i gulvene og på det ene hjørnet på terrassen.

Kjøper oppdaget feil ved grunnmuren i forbindelse med legging av ny drenering omkring 8 måneder etter overtakelsen, og har vist til befæringsrapport hvor det bl.a. fremgikk at deler av boligen i sin tid måtte være oppført på en eldre grunnmur enn den resterende. Foretaket har imidlertid vist til teknisk notat hvor det fremgår at byggemetoden var normal sammenholdt med byggeåret 1946, og at vedlikehold og reparasjon inngår som en del av dreneringsarbeidene.

Sekretariatet forstår det slik at en grunnmur er ment å vare i hele bygningens levetid, uten større vedlikehold. Grunnmur og drenering var imidlertid gitt TG 2 og TG 3, og det var gitt risikopplysninger om grunnmur/fundamenter. Bygningsdelenes alder tilsier også at det var behov for utbedringer og vedlikehold.

(...)

Etter en samlet vurdering og i lys av praksis nevnt ovenfor, kan vi ikke se at det foreligger noe utvilsomt misforhold mellom det kjøper hadde grunn til å regne med og boligens faktiske tilstand. Vi har da lagt avgjørende vekt på de risikopplysningene som ble gitt om aktuelle bygningsdeler i prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema, i tillegg til boligens alder og markedsføringen.

Slik saken er dokumentert, foreligger det ikke et vesentlig avvik fra det kjøper med rimelighet kunne forvente ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det foreligger da ingen mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avl. § 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

Foretaket gir medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).