

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-927

19.12.2023

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

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

Ny avhendingslov – feil ved støttemur – takstansvar – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En enebolig oppført i 1923 ble solgt for kr 12,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.8.22. I tilstandsrapporten var det presisert at rapporten ikke beskrev hele boligen, og at bygningssakkyndig ikke så på f.eks. utvendige trapper, støttemur og geologiske forhold. Etter overtakelsen oppdaget kjøper flere avvik og innhentet en takstrapport. I rapporten fremgikk det at forstøtningsmuren ut mot veien var *"kraftig ut av lodd"* med *"tydelige setningsskader som følge av bakenforliggende jord press"*. Støttemuren hadde synlige svekkelser og skjevheter som hadde vært forsøkt utbedret ved å *"pusse i sprekker"*. Nye sprekker tydet på pågående setninger i muren, med fare for velt. Flere fagkyndige kommenterte at forholdet burde ha fremgått av tilstandsrapporten ved salget. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger, samt at det forelå avvik fra påregnelig tilstand. Foretaket avviste ansvar og anførte bl.a. at støttemuren falt utenfor takstmannens mandat, og at murens alder og synlige tilstand medførte at utbedringsbehovet var påregnelig. Nemnda kom til at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 670 400.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved støttemur, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestland fylke oppført i 1923.

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

Ærverdig og klassisk enebolig med en romslig og pent opparbeidet tomt.

Byggemåte

Grunnmur av natursteinsmur på lett skrånende tomt med ukjent byggegrunn..

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 580.1 m² som er pent opparbeidet med plen og beplantning.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

(..) - utvendige trapper - støttemurer (..) - geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen

(...)

Terrengforhold – TG: 1

Lett skrånende tomt.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 1986. Selger svarte "Ja" på spørsmål om kjennskap til sprekker i mur, skjeve gulv, eller lignende, og oppga "Gammelt hus, skjeve gulv."

Boligen ble solgt for kr 12,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.8.22, og overtatt av kjøper den 30.9.22.

Etter overtakelsen avdekket kjøper flere feil ved boligen. Kjøper innhentet en sakkyndig rapport fra takstingeniør J. datert 12.12.22:

9.04. Støttemur/betongtrapp mot vei

Forstøtningsmur mot vei. Mur er kraftig ut av lodd og heller mot vei med tydelige setningsskader som følge av bakenforliggende jord press. Synlig synk i plen bak mur, hagegjerde er preget av sig i mur. Betongtrapp fra vei til boligen viser også tydelig sig i vange.

Reklamasjon måles mot opplysninger gitt av selger ved tilstandsrapport og egenerklæring.

Vurdering: Det er ikke gitt noen opplysninger i tilstandsrapport ellet i prospektet vedr. forstøtningsmurer. Støttemur og vange til betongtrapp har synlige svekkelser og skjevheter som har vært utbedret med å pusse i sprekker, det har oppstått på ny sprekker i muren som tyder på at er pågående setninger i murene. Støttemur har så stor helling mot vei at egenvekt i muren er en faktor, i tillegg til jordpress til ytterligere eskalering og med fare for velt.

Det er min vurdering at støttemur burde vært kommentert i tilstandsrapport med bakgrunn i påviste avvik. Som bygningskyndig må man opplyse om forhold og avvik som er så lett synlig som omtalt mur, selv om det går utover minimumskarvende i forskriften.

(...)

10.1 Kalkulasjon

... Post 0.3

Støttemur. Grave vekk mur, legges skytematter i vei for å beskytte asfalt. -Grave vekk stedlige masser på bakside av mur.

Opplegg til nytt fundament til mur. -Støp av fundament og mur, utføres i betong B35 tykkelse 25cm. -Ny trapp utføres lik eksisterende trapp. -Tilbakefylling med pukk mot mur. -Fiberduk og soldet jord som topp lag. -Ny gjerde, lik utførelse som eksisterende. Sum kr 438.400, - ... eks. mva.

Kjøper innhentet ytterligere to rapporter, hvor bygningssakkyndig H. beskrev følgende i udatert rapport:

-Mur langs hovedvei:

Mur langs hovedvei er kraftig ute av lodd og er i bevegelse. Når det ble målt bevegelse i muren, er muren blitt sikret med betonglodd 5.stk à 2,5 tonn. Dette er gjort for å unngå en potensiell farlig situasjon ved at mur faller ut i vei. Det har ved å gå igjennom bilder fra Google maps bilder funnet bevis på at muren har beveget seg mye de siste årene. Se bilder under, muren må forsiktig graves vekk og stedlige masser må fjernes. Nytt fundament opparbeides og ny mur støpes. Tilbakefylling med drenerende masser og nytt jordlag som topplag.

... Kr 545.000, - ... Prisene er eks mva

I rapport fra takstingeniør L. etter befaring den 26.1.23 fremgikk det videre:

Når det gjelder forstøtningsmur mot vei er den veldig ut av lodd og heller over vei, setningsskader og løs puss. Trapp har også seget samt trappevanger

Det er ikke nevnt i tilstandsrapport noe om skader på mur og trapp mot vei.

Det er bestilt kalkyle på å fjerne mur og sette opp nye trapper og mur.

... Kr 525.000, - ... Prisene er eks mva

Foretaket innhentet deretter en rapport fra takstingeniør L. datert 11.4.23:

Konklusjon

Det er påvist betydelige skjevheter i utvendig støttemur mot kommunal kjørevei. Massene som ligger bak muren er dårlige og ser ut til å inneholde mye humus (ikke frostfrie). Dette forårsaker frostspreng i muren og vil trolig eskalere etter hvert som tiden går. Muren er visuelt svært skjev og ny eier har midlertidig sikret muren med betonglodd for å hindre at den raser ut.

Nøyaktig tidfesting av muren er litt vanskelig å si noe om men er trolig fra boligen ble bygget. Det var ikke uvanlig at murer ble først satt opp som naturstein og senere "kamouflert" med betong slik det antagelig er gjort her. Massene bak muren har blitt mindre drenerende i årenes løp som følge av å ha blitt tilført mer og mer humus.

Som nevnt er deler av muren visuelt svært skjev og burde således vært kommentert i tilstandsrapporten slik vi vurderer det. Oversiktsbilde fra salgsprospektet viser også at muren var skjev ved salget/overtakelsen.

Utbedring

Vi har hentet inn pristilbud på riving og oppsetting av ny mur inkl. masseutskifting. Tilbudet er delt opp med spesifikasjon på den delen av muren som er mest kritisk, til høyre for trappeadkomsten. Det er påvist at også muren til venstre for trappeadkomsten er i bevegelse men i mindre grad. Det anbefales av praktiske grunner at hele muren blir skiftet ut samtidig.

... Total 670 400

Det ble i den forbindelse fremlagt tilbud på det oppstilte grunn- og betongarbeidet.

Selger har forklart følgende:

Bare en liten kommentar rundt muren mot veien:

Denne har vært slik i årevis (har knapt endret seg de siste 10 årene), og kan ikke kalles "skjult feil eller skade". Alle som var på visning, så muren slik den var, og kjøper kommenterte den selv og sa at intensjonen var å søke om å bygge en garasje der.

Murens tilstand var absolutt kjent ved salg.

Kjøper har anført at støttemurens tilstand utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Det kunne ikke forventes at en aktsom boligkjøper forsto betydningen av slike skjevheter, og skjevhetene hadde vist seg å medføre kostbare utbedringer og risiko for følgeskader. Selger måtte være klar over bevegelsen i støttemuren, og det ble vist til bilder fra Google som viste at muren hadde hatt en plutselig og rask utvikling siden 2020. Det var også påvist sprekker i muren som var pusset igjen samtidig som at bevegelse hadde pågått. Videre skulle takstmannen ha kommentert forholdet, og et slik forhold måtte anses å inngå i de krav som fulgte av forskriftens § 2-16, selv om det ikke fremgikk direkte av ordlyden. Ved utmålingen av prisavslaget måtte det hensyntas at selger hadde utvist svik, jf. LE-2018-139580.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 670 400, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-10. Ifølge selger hadde ikke muren endret seg de siste 10 årene, og støttemurens tilstand var uansett synlig for kjøper før avtaleinngåelsen. Ifølge selger kommenterte også kjøper støttemuren på visning, i forbindelse med at kjøper hadde planer om å oppføre garasje. Støttemurer falt videre utenfor takstmannens mandat i tilstandsrapporten, og forholdet var dermed ikke egnet til å utgjøre et brudd på takstmannens opplysningsplikt. Støttemurens alder og synlige tilstand medførte at utbedringsbehovet også måtte anses å være innenfor det påregnelige. Ved en eventuell utmåling måtte det uansett foretas et betydelig standardhevingssfradrag, og støttemurens verdi ville etter et fradrag gå mot kroner null.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet bemerket at forskrift til avhendingslova ikke uttømmende regulerte undersøkelsene som skulle foretas av takstmannen, og at takstmannen har et selvstendig ansvar for å påpeke åpenbare feil og mangler. På bakgrunn av murens synlige tilstand, beliggenhet og skadepotensial, ble det konkludert med at selgers takstmann "*måtte kjenne til*" avvik ved støttemuren, og skulle ha opplyst om dette, jf. avhl. § 3-7. Prisavslaget etter avhl. § 4-12 ble satt til kr 140 000 etter fradrag for standardheving og egenandel.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om identifikasjon mellom selger og takstmann. I begrunnelsen fremgår bl.a. følgende:

På de fremlagte bildene fremstår muren å være svært skjev, og med en overhengende fare for bevegelse og utrasing. Både kjøpers og foretakets sakkyndige fastslår at selgers takstmann skulle ha avdekket og bemerket forholdet ved utarbeidelse av tilstandsrapporten, selv om dette går utover minimumskravene i forskriften. Det fremstår også som at det er enighet blant de sakkyndige at takstmannen skulle ha reagert på at murens visuelle tilstand tilsa forestående svikt og bevegelse, herunder både ved skjevheter, hell i gjerde og sig i vange på trapp. Det vises også til at takstmannen i henhold til tilstandsrapporten skal foreta vurderinger av terrenget, og plenen ovenfor støttemuren hadde en synlig synk. Likevel ga takstmannen terrengforhold TG 1, uten negative bemerkninger. Det er fastslått at muren er i bevegelse, og på bakgrunn av murens beliggenhet og oppbygning foreligger det også et skadepotensial ved en eventuell utrasing.

På bakgrunn av beliggenheten har også huseier et ansvar for å sikre at muren ikke utgjør en skaderisiko for bl.a. vei, biler og forbipasserende. På bakgrunn av murens synlige tilstand, beliggenhet og skadepotensial, finner vi at takstmannen må anses grovt uaktsom ved å ikke avdekke og bemerke forholdet ved utarbeidelse av tilstandsrapporten, jf. avhl. § 3-7 første punktum.

Foretaket har ikke inngitt merknader til sekretariatets vurdering. Etter en konkret helhetsvurdering har nemnda derfor kommet til samme resultat. Nemnda er videre enig med sekretariatet i at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 andre punktum er oppfylt.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, har sekretariatet uttalt følgende:

Ettersom det foreligger en mangel, har kjøper krav på prisavslag. Etter avhl. § 4-12 andre ledd skal prisavslaget som utgangspunkt settes til utbedringskostnadene for retting av mangelen. Det er fremlagt flere estimater på utbedringskostnadene, men takstingeniør L. har basert sitt estimat på et innhentet tilbud. Vi finner dermed at L.s estimat og fremlagte tilbud gir best uttrykk for de reelle utbedringskostnadene slik saken er dokumentert, hvor kostnadene er på totalt kr 670 400 inkl. mva.

På bakgrunn av støttemurens alder og synlige tilstand finner vi likevel at det må foretas et betydelig standardhevingsfradrag i utmålingen. Se til sammenligning FinKN 2015-276, FinKN 2023-217 og FinKN 2021-205.

I henhold til avhl. § 3-1 fjerde ledd må kjøper videre dekke tap og kostnader ved mangler opp til kr 10 000 selv. Slik sekretariatet forstår bestemmelsen vil beløpet anses som en form for egenandel, som trekkes fra kjøpers totale krav for alle feil og mangler som avdekkes ved boligen.

Kjøper har i nemndsansmodningen anført at fradraget for standardheving/forlenget levetid er satt for høyt, bl.a. under henvisning til LE-2018-139580. I nevnte lagmannsrettsavgjørelse ble det vektlagt under vurderingen av prisavslaget at selger hadde opptrådt svikaktig. Nemnda kan ikke se at det grunnlag for å rette slike bebreidelser mot selger eller selgers takstmann i denne saken. Det er for nemnda ikke fremlagt dokumentasjon på at selger bevisst forsøkte å skjule sprekker i støttemuren gjennom midlertidige reparasjoner etc. At takstmannen har utvist kvalifisert uaktsomhet er heller ikke ensbetydende med svikaktighet.

Nemnda er i og for seg ikke uenig i at et fradrag på nærmere 80 % er høyt, men samtidig har støttemurer en levetid på minst 100 år. Praksis for nemnda er derfor, som sekretariatet har vist til, at det må foretas et betydelig standardhevingsfradrag når en slik bestanddel skiftes og fornyes i sin helhet. Vurderingen må bli noe skjønnsmessig, men etter en helhetsvurdering finner nemnda å kunne tiltre sekretariatets utmåling på kr 140 000, jf. avhl. § 4-12.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).