

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1065

25.11.2024

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

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

Setningsskader – takstansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre punktum og 4-12.

En del av tomannsbolig fra 1953 med tilbygg fra 1985/86 ble solgt "som den er" for kr 8,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.11.20. Det ble opplyst at boligen var pusset opp og modernisert opp igjennom årene og at boligen hadde normal bruksslitasje på bygningsdeler og overflater. I tilstandsrapporten ble ikke grunn og fundamenter vurdert, men drenering var gitt TG 2 og det var opplyst at "Grunnmur under bakkenivå har trolig en noe enklere sikring enn dagens metoder". En tid etter overtakelsen oppdaget kjøper sprekker i bl.a. grunnmuren og støttemuren. Kjøper anførte at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger ved salget, og at boligen var i vesentlig dårligere stand. Kjøper viste bl.a. til at utbedringskostnadene utgjorde 4,47 % av kjøpesummen. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at det var uklart hva som var årsaken til og konsekvensene av setningene, samt at det ikke var sannsynliggjort at forholdet var synlig på befaringstidspunktet. Videre viste foretaket bl.a. til at dreneringen var gitt TG 2, og at tilbygget var fra 1986. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 370 710, samt forsinkelsesrente fra 24.2.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av setningsskader, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig på Østlandet oppført i 1953, med tilbygg fra 1985/86.

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

Standard

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1953, påbygget i 1986. Boligen går over 2 plan pluss kjelleretasje, og er på totalt 177 m². Boligen har blitt pusset opp og modernisert opp igjennom årene, blant annet i 1986, 2018, 2019, samt 2020. Den har normal bruksslitasje på bygningsdeler og overflater. 1. etasje er pusset opp i 2020, overetasjen har fornyelser på en rekke områder fra 2019, mens kjelleretasjen har oppgraderinger fra 2018.

I tilstandsrapporten ble det gitt følgende opplysninger om grunn og fundamenter:

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering

Beskrivelse:

Bygningen antas fundamentert til faste/komprimerte masser.
Støpt betongsåle mot grunn.

Tilstandsvurdering:

Tilstandsgrad ikke vurdert.

Drenering var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

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

Drenering

Beskrivelse:

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. (Utførelse er ukjent for takstmann).

Ukjent alder på drenering, men antatt fra byggeår.

Utskifting/vedlikehold:

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra denne. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Grunnmur under bakkenivå har trolig en noe enklere sikring enn dagens metoder. Beplantning langs grunnmur frarådes.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (husets beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering.

Tilstandsgrad gis ut ifra alder.

Det ble gitt følgende opplysninger om veggkonstruksjon og utvendige fasader:

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse:

Yttervegger med isolert bindingsverk og utvendig malt kledning.

Yttervegger i kjeller av mur/betong.

Utskifting/vedlikehold:

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Tilstandsvurdering:

(Utforing og isolering på innside av grunnmurer er en risikokonstruksjon. Etterisolering på innvendig side representerer alltid en viss fare for fukt/kondensskader i konstruksjonen som kan være vanskelig å oppdage).

Tilstandsgrad på konstruksjon ikke vurdert.

Utvendige overflater

Beskrivelse:

Yttervegger i bindingsverk med stående kledning av ukjent alder. (Malt i 2018 i følge eier).

Utskifting/vedlikehold:

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Normal bruksslitasje.

Tilstandsgrad gis ut ifra helhetsvurdering.

TG: 1

Innvendige overflater på gulv var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:

Laminat, parkett, teppe og vinylbelegg på innvendige gulv.

Malt betong i bod/kott.

Fliser på badrom, vaskerom, wc rom og entré.

Utskifting/vedlikehold:

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av teppebelegg, nålefilt er 8 - 17 år.

Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år.

Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Normal bruksslitasje med enkelte merker.

Noe ujevnheter/skjevheter og knirk på enkelte overflater.

Tilstandsgrad gis ut ifra helhetsvurdering.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2017. På spørsmål om kjennskap til f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv el.l., hadde selger krysset av "Nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.11.20, og overtatt av kjøper 26.2.21.

Ifølge kjøper ble det en tid etter overtakelse oppdaget sprekker innvendig i huset, på utsiden av pipeløpet i betongdekket til den overbygde terrassen, samt i støttemur og grunnmur. Det ble fremsatt reklamasjon overfor foretaket 11.2.22.

Takstmann RA. ble rekvirert for en vurdering. Fra rapport revidert 19.1.24 hitsettes:

Konklusjon

Sprekker og brudd i grunnmur og støttemur er forårsaket av setninger i grunnen. Basert på at det funnet skjevheter i tilbygget, men ikke i den opprinnelige delen av boligen sammen med at det ikke er funnet tegn til bevegelser i nyoppussede overflater er det sannsynlig at skjevheter, sprekk og brudd i muren i tilbygget og tilstøtende støttemur er resultat av setninger som har oppstått når tilbygget var under oppføring og noe tid etter det. Det kan forventes at avvikene i tilbygget villa ha blitt avdekket og rapportert hvis instruks for utfylling av tilstandsrapport hadde blitt fulgt.

Setningene er sannsynligvis et resultat av for dårlig komprimering av tilfylte masser under fundamentene. Konstruksjonen har ikke klart å oppta belastninger uten skadelige deformasjoner. Forholdet avviker derfor fra kap. 43 i gjeldende byggeforskrift.

Utbedring

Støttemur og deler av grunnmuren graves opp. Støttemuren rives og bygges opp igjen på nytt, deler av grunnmuren forsterkes og repareres. Overflaten settes i stand, berørt terreng føres tilbake med egnede masser. Parkett i tilbygget del av stuen i 1.etasje tas opp, gulvet rettes med avrettingsmasse, parketten legges tilbake.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 250 125 inkl. mva., og senere regulert til kr 261 483 inkl. mva., som følge av prisendringer.

Kjøper innhentet videre et pristilbud fra entreprenørfirma L. for å utbedre støttemuren og grunnmuren på kr 340 000 inkl. mva.

Foretaket innhentet en uttalelse fra takstmann RE. Fra e-post av 4.4.24 hitsettes:

Årsak

Sprekker i murer kommer av bevegelser, hva som igjen er årsaken til disse bevegelsene kan variere. Det kan være økt jordtrykk som følge av utlevd drenering og fuktigere masser omkring boligen, etterkomprimering eller utvasking i grunnen under boligen, feil/svake grunnforhold, det kan også komme som følge av arbeider i nærheten som gi rystelser.

Sprekkene ved denne boligen er etter min oppfatning utover hva som er normalt ved eldre boliger. Det er ikke kjent for meg om disse sprekkene har kommet i nyere tid eller om de har vært til stede lenge. Dersom sprekkene har kommet i nyere tid vil gjerne dører og vinduer være vanskelig å åpne/lukke, i tillegg til at det vil være sprekker i overflatene.

Tiltak

For å vurdere om det er behov for tiltak og evt. hvilke tiltak som vil være riktige må det gjøres en kartlegging utover det som kommer frem av rapporten til takstmann RA.

Sprekker eller skjevheter i seg selv krever ikke nødvendigvis at det gjøres tiltak, dersom det fortsatt er tilstrekkelig reststyrke i den berørte bygningsdelen og det ikke er pågående bevegelser i bygget. For å fastslå om det er pågående bevegelser eller ikke må det gjøres nivellerende målinger over tid.

Ved en vedlikeholdsmessig drenering av boligen vil bortledningen av vannet bedres og jordtrykket i massene som ligger inntil boligen reduseres betraktelig.

Basert på den fremlagte dokumentasjonen har ikke jeg et tilstrekkelig grunnlag for å konkludere med om det må gjøres tiltak eller ikke.

Tilstandsrapport - NS 3424

I tilstandsrapporten kan det se ut til at grunnmuren er vurdert under okt. "Veggkonstruksjon og utvendige fasader". Innledningsvis under dette punktet beskrives det at undersøkelsen omfatter visuelle observasjoner av sprekker og setninger. Jeg mener at dersom det er sprekker i muren, som er tilgjengelig/synlige for takstmannen, så skal dette vurderes og kommenteres av takstmannen. Jeg er ikke kjent med om disse sprekkene var synlige eller ikke.

Ifølge foretaket har selger forklart at hun ikke var kjent med sprekker noe sted på salgstidspunktet.

Foretaket har innhentet en uttalelse fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget:

Jeg viser til rapporten utarbeidet 28. oktober 2020, hvor alle overflater både innvendig og utvendig er beskrevet. Noen av disse beskrivelsene inneholder tilstandsgrad, mens andre gjør det ikke. Dersom en bygningsdel er beskrevet i rapporten, innebærer det at den er inspisert. I tilfeller hvor det ikke er rapportert om sprekker, har det ikke blitt observert noen slike på befaringsdagen.

Jeg vil ikke påstå at dette nødvendigvis er tilfelle i denne saken, men det er relevant å nevne at det ikke er uvanlig at boliger klargjøres før takst, hvor sprekker og andre slitasjer blir sparklet, malt eller på annen måte dekket til før takstmannen kommer på befaring.

Takstbefaringen ble utført 28. oktober 2020, og eiendommen ble overtatt av ny eier 1. mars 2021, noe som utgjør over fire måneder mellom befaringen og overtakelsen. Denne perioden er kjent for betydelige temperatursvingninger, tele, snøsmelting og nedbør, som alle har en betydelig påvirkning på bygningsmassen og grunnen.

(...)

Feil og mangler ved boligen ble altså oppdaget lenge etter min takstbefaring, og det er derfor urimelig å tillegge meg ansvar for disse. En bolig kan gjennomgå mange forandringer på både kort og lang sikt, spesielt om boligen er eldre, har blitt pusset opp flere ganger, av ufaglærte arbeidere, eller på grunn av dårlige grunnforhold.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, som følge av tilbakeholdte opplysninger om sprekker. Kjøper har i hovedsak vist til at selgers takstmann ikke har beskrevet etasjeskille eller støttemur i tilstandsrapporten, og anført at dersom takstmannen hadde fulgt

instruksen ville forholdene blitt kommentert. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble i hovedsak vist til at utbedringskostnadene utgjorde 4,47 % av kjøpesummen, at det ble opplyst at boligen hadde normal bruksslitasje på bygningsdeler og overflater, og at boligen var pusset opp flere ganger, senest i 2020.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd kr 370 710, med tillegg av forsinkelsesrente fra 24.2.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til at det var uklart hva som var årsaken til og konsekvensen av setningene, samt anført at det ikke var sannsynliggjort at sprekkene var synlige på befaringstidspunktet, og at størrelse, omfang og alvorlighetsgrad kunne ha endret seg siden befaringen. Foretaket har videre anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble i hovedsak vist til at dreneringen var gitt TG 2, at tilbygget var fra 1986, at det ikke var funnet tegn til pågående setninger og at årsaken til bevegelser ikke var avklart.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Sekretariatet viste til at det ikke var sannsynliggjort at setningsskadene var synlige for selgers takstmann, og at avviket heller ikke var vesentlig i lys av boligens alder, påregnelig vedlikeholdsbehov og risikoopplysninger ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda har på samme måte som sekretariatet funnet spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-7 for takstmann vanskelig. Nemnda er på den ene siden enig med kjøper i at det er påfallende at verken etasjeskille, støttemur eller pipe er omtalt i rapporten, og at det er uheldig at såpass sentrale bygningsdeler ikke er vurdert. På den andre siden har tilstandsrapporten tatt forbehold på disse punktene, og det var på befaringstidspunktet heller ikke forskriftsmessige krav om at dette måtte med i en tilstandsrapport. Endelig er det for nemnda et springende punkt hvor synlige sprekkene faktisk var for selgers takstmann – eller ville ha vært, om nærmere inspeksjon hadde vært foretatt. Nemnda har derfor, under tvil, kommet til at det utelukkende på bakgrunn av dokumentene i saken ikke kan konstateres mangel etter avhl. § 3-7 for takstmannen.

Derimot finner nemnda, også her under tvil, at det samlet sett må sies å foreligge en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har innhentet et pristilbud fra entreprenørfirma L. for de utvendige arbeidene på kr 340 000, hvilket sammen med kr 30 710 for de innvendige arbeidene utgjør 4,47 % av kjøpesummen. Etter nemndspraksis skal et pristilbud normalt veie tyngre enn et estimat tilsvarende det takstmann RA. har utarbeidet. Selv om det kvantitative elementet befinner seg noe under den terskel Høyesterett har angitt som veiledende, understrekes det klart av Høyesterett bl.a. i HR-2017-1073-A avs. 27 og 29 at prosentsatsen kun er et av flere momenter som unngår i vesentlighetsvurderingen. Det skal uansett foretas en kvalitativ helhetsvurdering der en rekke momenter kan inngå, f.eks. boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold, samt opplysninger gitt ved salget.

I dette tilfellet må sprekkene/setningsskadene anses som helt upåregnelige gitt at det nettopp ikke ble gitt en eneste risikoopplysning om dette i salgsdokumentene. At dreneringen var gitt TG 2 kan for det konkrete avviket kun gis mindre vekt. Det samme gjelder standardformuleringen om "normal bruksslitasje" på bygningsdeler og overflater. Nemnda er enig med sekretariatet i at boligens alder i seg selv var en risikofaktor, men samtidig ble det gitt en rekke generelle salgsfremmende opplysninger om boligstandarden – bl.a. at "Boligen har blitt pusset opp gjennom årene, blant annet i 1986, 2018, 2019 samt 2020". I tillegg ble TG 1 gitt for både utvendige og

innvendige flater. Det eneste alarmerende i tilstandsrapporten var i og for seg at grunn og fundamenter ikke var blitt vurdert. For den gjengse forbrukerkjøper er det dog ikke uten videre gitt hvilken betydning dette kan og bør få ved forventningsvurderingen. Etter en samlet bedømmelse har nemnda landet på at sprekkene/setningsskadene som er avdekket i denne saken må anses som et åpenbart og utvilsomt avvik fra det forventbare. Det foreligger derfor en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda har merket seg foretakets anførsel om for sen reklamasjon, men finner ikke at denne kan føre frem gitt bevisbildet og uklarheten omkring synligheten av sprekkene/setningsskadene.

Nemnda tar for prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd utgangspunkt i nevnte pristilbud på til sammen kr 370 710. Foretaket har i tilsvar til klagen vist til at de skisserte arbeidene i tilbudet også omfatter drenering. Nemnda kan ikke se at kjøper har bestridt eller på annen måte kommentert dette. Ettersom det ikke er spesifisert i tilbudet fra entreprenørfirma L. hvor store kostnader som må henføres til posten "drenering", må nemnda foreta et skjønnsmessig fradrag for dette, samt for standardheving/forlenget levetid. Samlet prisavslag settes til kr 250 000, jf. avhl. § 4-12.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).