

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-156

19.2.2024

AmTrust International Underwriters DAC

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

Feil ved støttemur – rasfare – dødsbo – reklamasjonsfristen – foreldelse? – utmåling – avhl. §§ 3-9 andre punktum, 4-12 og 4-19 – fl. § 10.

En enebolig oppført i 1952 ble solgt "som den er" for kr 2 050 000, og overtatt av kjøper 19.12.18. Det fremgikk av salgsprospektet at boligen bar preg av manglende vedlikehold og at en totalrenovering måtte påregnes. I tilstandsrapporten ble boligen omtalt som et renoveringsprosjekt, og det ble gitt flere negative opplysninger om standarden. Det ble ikke gitt noen særskilte negative opplysninger om støttemuren, og denne var heller ikke nærmere vurdert i tilstandsrapporten. I egenerklæringsskjemaet var det krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til sprekker i mur el.l., ufaglært arbeid, påbud/heftelser/krav vedrørende eiendommen, eller andre forhold, som f.eks. rasfare. Eier av boligen døde før kjøpers visning fant sted, og boligen ble solgt gjennom offentlig skifte. Kjøper reklamerte den 15.6.22 over feil ved støttemur, garasje, og at naboens vann- og kloakkrør gikk under garasjen. Støttemuren var i ferd med å rase ut, og måtte rives i sin helhet. Det viste seg i ettertid at kommunen hadde gitt tidligere eier et pålegg om utbedring av støttemuren i 1976 fordi den ikke var tilstrekkelig armert, uten at dette var blitt fulgt opp tilstrekkelig. Det var etter pålegget fra kommunen oppført en garasje tett opp mot støttemuren, som gjorde støttemuren enda mer ustabil. Foretaket bestred ansvar og viste bl.a. til at boligen var solgt som et renoveringsprosjekt, og anførte at det uansett var reklamert for sent og at kravet var foreldet. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 843 187.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av feil ved støttemur og garasje, samt at naboens vann- og kloakkrør går over tomten, jf. avhl. §§ 3-9 andre punktum. Twisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Agder oppført i 1952.

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

Standard

Eiendommen har en enkel standard og bærer preg av manglende vedlikeholdt. Totalrenovering må påregnes. (...)

Tomtebeskrivelse

Romslig tomt på ca 1 mål med flott utsikt. Opparbeidet med plen og noe beplantning. Asfaltert oppkjørsel.

I tilstandsrapporten ble det opplyst om følgende under takstmannens konklusjon:

Enebolig i fra begynnelsen av 50 tallet med tilhørende garasje beliggende på en solrik og sentral tomt. Slik boligen fremstår pr. i dag mht. tekn. tilstand blir den å regne for et renoveringsobjekt. Viser for øvrig til rapportens enkelte punkter.

Under punktet "Grunn og fundamenter" ble det opplyst om følgende:

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Grunn og fundamenter består av fjell og fyllmasse.

Under punktet "Grunnmur" ble det opplyst om følgende:

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Grunnmur består av sementblokker. Noen sprekker og avskallinger i utvendig puss.

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

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

Beskrivelse

Ingen fuktsikring utført i ettertid utvendig på murens tilbakefylte sider ved feks. Montering av grunnmursplate, mur er kun tjæret.

Vurdering

Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr U- etasje.

Levetid

Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

Under punktet "Terrengforhold" ble det opplyst om følgende:

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

Beskrivelse

Terreng er forholdsvis flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur. Tomt skråner mot syd, vil medføre overflatevann mot murens side nord.

Under punktet "Garasje" ble det opplyst om følgende:

Punktene under beskriver tilstanden til diverse bygg, her gjelder de samme arbeidsinstruksene under punkter som for boligen.

Grunnflate 49m², byggeår ca 1980 tallet.

Grunnmur:

Mur er i Leca, mur er noe ute av vater som forplanter seg videre opp i vegger og takkonstruksjonen. Mur har underhøyde side nord. Gulv er i betong, har litt ujevn flate.

TG: 2

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående kledning, har vanlig elde.

TG: 1

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer.

TG: 1

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein og undertak består av bord.

TG: 1

I egenerklæringsskjemaet på spørsmålet "Er det dødsbo?", var det krysset av "Nei". På spørsmålet "Hvor lenge har du bodd i boligen?", var det oppgitt "Siden 1952". På spørsmål om kjennskap til for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende, var det krysset av "Nei". På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeider som burde utføres av faglærte var det krysset av "Nei". På spørsmål om kjennskap til påbud, heftelser eller krav vedrørende eiendommen, var det krysset av "Nei". På spørsmål om det var andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om, for eksempel rasfare, var det også krysset av "Nei".

Den 14.10.18 gjorde kjøper avtale med megler om visning 17.10.18. Den 16.10.18 oppdaget kjøper at salgsannonсен var satt passiv, og tok derfor kontakt med megler. Kjøper ble da orientert om at tidligere eier av boligen var død. Den 21.11.18 ble kjøper orientert om at det ville bli et offentlig skifte, og at ble budrunde med to interessenter. Budrunden fant sted 23.11.18.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 050 000 ved kjøpekontrakt datert 6.12.18, og overtatt av kjøper 19.12.18.

Den 15.6.22 reklamerte kjøper over støttemur, garasje og naboens vann- og kloakkrør.

Vedlagt reklamasjonen fulgte blant annet et brev fra kommunen til selger datert 29.6.76. Fra brevet hitsettes:

Vedr. Forstøttningsmur mot veien og mot matr. nr. 234
H. krets.

Etter befaring av overnevnte mur den 17.6.76 har bygningskontrollen følgende bemerkninger.

Muren som er oppført av 25 cm Lecablokker uten fugarmering og uten stussfuger er svært ujevn og lite pent murt og for dårlig til å fylle imot.

Før tilbakefylling må muren forsterkes med en armert betongmur. Bygningskontrollen skal varsles etter at armeringen er ferdig og før det støpes.

Av hensyn til naboene må muren pusses snarest mulig.

Det ble fremlagt en vurdering fra murmester/entreprenør J. AS, samt pristilbud på støttemur og gulv til garasje på totalt kr 359 000 inkl. mva. Fra vurderingen hitsettes:

Mur langs veien under garasjen som de siste årene har vært skjult av eføy er i svært dårlig forfatning. Den er i ferd med å rase ut. Den består av leca blokker og ukjent forsterkning, armering, fundament.

Den må rives i sin helhet og det må renskes til fjell.

Det ble videre fremlagt et pristilbud fra S. AS på riving av støttemur, klargjøring for ny støttemur og tilbakefylling på kr 139 687,50 inkl. mva. Det ble også fremlagt pristilbud for ny garasje på kr 344 500 inkl. mva.

Det ble videre fremlagt en rekke bilder av støttemur, samt historiske bilder fra 2012 og 2021.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, som følge av at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om støttemurens tilstand ved salget. Kjøper har særlig vist til at det var tidligere eier som hadde oppført støttemuren og utført reparasjoner av denne, samt at tidligere eier hadde mottatt pålegg om utbedring av muren fra kommunen. Kjøper har videre anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, som følge av at støttemuren var i svært dårlig stand, at naboens vann- og kloakkrør gikk over tomten, under garasje og under/gjennom støttemur, samt at garasjen var bygget over naboens vann- og kloakkrør og sto på ustabil grunn. Kjøper har særlig vist til at utbedringskostnadene utgjorde over 41 % av kjøpesummen, at tomten utelukkende ble fremstilt positivt, og at det ikke ble gitt opplysninger om forholdene ved salget. Kjøper har bestridd at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Kjøper har vist til at forholdene var skjult, og først ble avdekket under oppføring av ny tilrettelagt

bolig og under grunnarbeider på tomten.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 843 187.

Forsikringsforetaket har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Foretaket har vist til historiske bilder over eiendommen, og fremholdt at det ikke var noen merkverdig vegetasjon på eller ved støttemuren i 2021, slik at støttemurens tilstand måtte ha vært synlig for kjøper. Foretaket har også fremholdt at muren måtte ha hatt synlige sprekker på salgstidspunktet i 2018. Det ble vist til gatebilde fra 2012, sammenlignet med bilde fra salgsannonsen. Foretaket har også anført at kravet var foreldet, jf. fl. § 2, jf. § 3. Subsidiært har foretaket anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Foretaket har vist til at boligen ble solgt som et dødsbo, og at foretaket ikke hadde mulighet til å finne ut om selger kjente til forholdene. Når det gjaldt pålegget fra kommunen, har foretaket vist til at det så ut til at muren var pusset, sprekker var fuget og at det var satt på noen nye rader med fylt betong/leca over den opprinnelige muren. Foretaket har videre anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til at boligen ble markedsført som et renoveringsobjekt, at flere bygningsdeler var gitt TG 2 og TG 3, og at kjøper måtte ta høyde for store arbeider i forbindelse med oppgradering av eiendommen. Foretaket viste til bl.a. LA-2008-28825 og LA-2022-119926.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Det var ikke sannsynliggjort at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og kravet var heller ikke foreldet, jf. fl. § 10. Sekretariatet var av den oppfatning at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7, men kom etter en konkret helhetsvurdering til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Etter fradrag for standardheving ble prisavslaget satt til kr 250 000, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet forhold ved støttemur, garasje og det forhold at naboens vann- og kloakkrør går over tomten.

Foretaket har anført at det er reklamert for sent samt at kravet er foreldet. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Etter avhl. § 4-19 første ledd kan kjøper tape retten til å gjøre mangelen gjeldende dersom det ikke reklameres innen rimelig tid. Utgangspunktet for reklamasjonsfristen er det tidspunktet kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet – det vil si en mangel som kan danne grunnlag for krav mot selgeren. Som Høyesterett fremholdt i Rt. 2011 s. 1768, vil ikke enhver indikasjon på at det kan foreligge en mangel være tilstrekkelig, og fristen vil normalt løpe når det "fremstår som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden".

Boligen ble overtatt i desember 2018. Den 15.6.22 reklamerte kjøper over feil ved støttemur og garasje, samt over at naboens vann- og kloakkrør gikk over tomten.

Ifølge kjøper ble forholdene først avdekket under oppføring av ny tilrettelagt bolig og under grunnarbeider på tomten sommeren 2022.

Foretaket har anført at sprekken må ha vært synlige på et tidligere tidspunkt, og at de også må ha vært synlige allerede på kjøpstidspunktet.

Slik saken er opplyst finner sekretariatet det vanskelig å vurdere hvor synlige skadene i støttemuren har vært til enhver tid. Basert på bildene som er fremlagt synes støttemuren i stor grad å ha vært skjult av vegetasjon over tid. Foretaket har vist til et historisk bilde fra 2021, som viser at oversiden av muren er fri for vegetasjon. Kjøper har imidlertid vist til andre historiske bilder fra 2021, som viser vegetasjon på muren. Foretaket har videre vist til bilder fra 2012, for å illustrere sprekkenes plassering, og har fremholdt at delen

med sprekker var fri for vegetasjon på kjøpstidspunktet. På grunn av vinklingen på bildene er sekretariatet av den oppfatning at dette fremstår som uklart, i hvert fall om sprekken i større utstrekning var synlige på kjøpstidspunktet. Slik vi vurderer bildene ser det ut til at vegetasjon dekker større deler av støttemuren på bildene fra salgstidspunktet og nyere tid, enn på bildene fra 2012. Vi vil videre bemerke at det er snakk om en eldre støttemur. Dersom det er tilfellet at mindre sprekker har vært synlige på et tidligere tidspunkt, har vi vanskelig for å se at dette i seg selv ga kjøper grunn til å reklamere. Dersom mer omfattende skader var synlige på kjøpstidspunktet, fremstår det også som påfallende at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ikke har bemerket dette.

Vi vil påpeke at det er foretaket som har bevisbyrden for at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget forholdet på et tidligere tidspunkt. Etter vår vurdering er det ikke sannsynliggjort at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Etter vår vurdering er kravet heller ikke foreldet.

Etter foreldelsesloven § 2 er den alminnelige foreldelsesfristen 3 år. For krav som oppstår ved mislighold, regnes den alminnelige foreldelsesfristen fra den dag da misligholdet inntreffer, jf. fl. § 3 nr. 2. For mangler som foreligger ved overtakelse av eiendommen, vil foreldelsesfristen normalt løpe fra overtakelsesdagen. Eiendommen ble overtatt 19.12.18. Den alminnelige foreldelsesfristen utløp dermed 19.12.21.

I fl. § 10 nr. 1 er det oppstilt en tilleggsfrist for de tilfeller hvor kravshaveren manglet nødvendig kunnskap om kravet. Foreldelse inntreffer da tidligst ett år etter den dagen kravshaveren fikk eller burde skaffet seg slik kunnskap. Med andre ord inntreffer foreldelse i et slikt tilfelle tidligst ett år etter den dagen kjøper oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

Etter vår vurdering er det her snakk om et forhold som har vært skjult, slik at tilleggsfristen i fl. § 10 nr. 1 kommer til anvendelse. Som redegjort for over kan vi ikke se at det foreligger tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget forholdene før sommeren 2022. Kravet var dermed ikke foreldet da reklamasjonen ble fremsatt 15.6.22.

Nemnda har funnet det noe krevende å ta stilling til spørsmålet om reklamasjonens rettidighet og om kravet er foreldet. Men slik saken er opplyst for nemnda, og under henvisning til at nemnda må vurdere saken på bakgrunn av sakens dokumenter alene, har nemnda kommet til samme konklusjon som sekretariatet og kan i det vesentlige slutte seg til sekretariatets begrunnelse.

Nemnda har følgelig kommet til at kjøper har reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19 første ledd, samt at kravet ikke er foreldet, jf. foreldelsesloven § 3 nr. 2 og § 10 nr. 1.

Nemnda har ikke funnet det nødvendig å ta stilling til om det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, da den – under tvil – har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Fra sekretariatets drøftelse av dette spørsmålet siteres:

Utbedringskostnadene utgjør kr 843 187,50 inkl. mva. Dette tilsvarer ca. 41 % av kjøpesummen, og overstiger klart den kvantitative terskelen Høyesterett har oppstilt. Spørsmålet er om det kvalitativt sett foreligger tilstrekkelige avvik.

Saken gjelder en eiendom med enebolig oppført i 1952. I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble boligen omtalt som et renoveringsobjekt, og det ble gitt flere negative opplysninger om boligens tilstand. På bakgrunn av det samlede opplysningsbildet er vi av den oppfatning at kjøper måtte påregne store og omfattende tiltak knyttet til eiendommen på kortere sikt. Når det gjelder støttemuren ble det ikke gitt noen opplysninger om alder, og kjøper måtte i mangel av andre holdepunkter ta høyde for at denne kunne være som opprinnelig fra 1952, og følgelig 66 år på kjøpstidspunktet. Det ble ikke gitt noen negative opplysninger særskilt knyttet til støttemuren, men denne var heller ikke nærmere vurdert i tilstandsrapporten som forelå ved salget. Støttemurens potensielle alder, sammenholdt med at støttemurens tilstand var ukjent, tilsier at kjøper måtte påregne at det kunne avdekkes behov for utbedring og vedlikehold på kort sikt. Når det gjelder garasjen ble det opplyst at denne var oppført på ca. 1980-tallet. Garasjens yttervegger, takkonstruksjon og taktekking var vurdert til TG 1. Garasjen var imidlertid også dels vurdert til TG 2, og det ble opplyst om at grunnmur er noe ute av vater, hvilket forplanter seg opp i vegger og takkonstruksjonen, samt at gulv har litt ujevn overflate. Sekretariatet bemerker at dette er symptomer som kan ha årsak i ujevn grunn og svikt i støttemuren. Det ble følgelig gitt risikopplysninger om garasjen som kan ha en viss sammenheng med de forholdene som senere er oppdaget, uten at dette ble signalisert direkte i tilstandsrapporten.

Vi viser til at nemnda i sin tidligere praksis har lagt til grunn at det skal svært mye til før svikt ved eldre støttemur utgjør et vesentlig avvik. Se eksempelvis FinKN 2019-363, FinKN 2021-614 og FinKN 2023-217. Se motsetningsvis FinKN 2023-832, hvor nemndas flertall under tvil kom til at det forelå en mangel som følge av svikt ved eldre støttemur. Nemndas flertall la særlig vekt på at konsekvensene en eventuell utglidning av støttemuren kunne ha var spesielt alvorlige i saken.

I herværende sak fremstår ikke den sikkerhetsmessige risikoen som like stor som den var i den sistnevnte nemndsavgjørelsen. Vi bemerker samtidig at støttemuren, ifølge murmester/entreprenør J. AS, er i ferd med å rase ut, og vi oppfatter det derfor slik at forholdet er av en viss sikkerhetsmessig betydning. Videre er det i herværende sak snakk om en støttemur som tilsynelatende hadde vært i svært dårlig stand i over 40 år allerede på kjøpstidspunktet. Selv om eiendommen ble solgt som et dødsbo, er det ikke snakk om et helt alminnelig dødsbosalg. Tidligere eier døde i salgsprosessen, og eiendommen ble lagt ut for salg og solgt med opplysninger gitt av tidligere eier. Tidligere eier, som også hadde bodd i boligen siden oppføringsåret, hadde fylt ut egenerklæringsskjemaet som ble fremlagt i forbindelse med salget, og tidligere eier var også til stede ved takstmannens befaring i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapporten som forelå ved salget. Sekretariatet er derfor av den oppfatning at kjøper kunne forvente at tidligere eier var godt kjent med eiendommen, og at han i all hovedsak hadde formidlet relevante opplysninger om eiendommen i salgsdokumentene. I egenerklæringsskjemaet var det som nevnt krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til om det er/har vært sprekker i mur eller lignende, på spørsmål om kjennskap til om det er utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, eksempelvis murerarbeid, på spørsmål om kjennskap til om det foreligger påbud, heftelser eller krav vedrørende eiendommen, og på spørsmål om det er andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om, eksempelvis rasfare. Det forhold at det i ettertid har vist seg at kommunen har gitt tidligere eier et pålegg om utbedring av støttemuren allerede i 1976 fordi den ikke var tilstrekkelig armert, og uten at dette har blitt fulgt opp tilstrekkelig, fremstår etter vår oppfatning som svært lite påregnelig. I tillegg har tidligere eier, i etterkant av pålegget fra kommunen, oppført en garasje tett opp mot støttemuren, som har gjort støttemuren enda mer ustabil. Et ytterligere moment er at naboens vann- og kloakkrør går over tomten, under den aktuelle garasjen, og under/gjennom støttemuren. Disse forholdene, særlig hva gjelder garasjen, synes å fordyre utbedringsarbeidene betraktelig.

Sekretariatet vil bemerke at vurderingen har budt på tvil. Støttemuren var av en alder som tilsier at kjøper måtte påregne større tiltak på kortere sikt. På den andre siden er kostnadene betydelige, og ut over opplysninger om boligens alder, ble det ikke gitt noen opplysninger som signaliserte at noe skulle være galt med støttemuren ved salget. Etter vår oppfatning er det videre av særskilt betydning i saken at tidligere eier hadde fått et pålegg om utbedring av støttemuren, samt at tidligere eier hadde oppført en garasje tett på støttemuren i etterkant av pålegget. Etter en konkret helhetsvurdering er sekretariatet av den oppfatning at det foreligger et vesentlig avvik fra det kjøper hadde grunn til å forvente, og følgelig en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda slutter seg til sekretariatets grundige drøftelse, og er i likhet med sekretariatet under tvil kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda har ved vurderingen lagt særlig vekt på utbedringskostnadenes størrelse, at det ikke var gitt nevneverdige risikoopplysninger knyttet til støttemuren ved salget, samt den mangelfulle oppfølgingen av kommunens pålegg knyttet til støttemuren.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at prisavslaget passende kan settes til kr 250 000 da det må gjøres et betydelig standardhevingsfradrag ved utmålingen av prisavslaget. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda har vurdert både foretaket og kjøpers innvendinger til utmålingen, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering.

Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 250 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).