

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-257

20.3.2024

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

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

Manglende sikring av mur – utrasing av steinblokk – 1,88 % av kjøpesummen – vesentlig avvik? – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 2014 ble solgt "som den er" for kr 9,6 mill., og overtatt av kjøper den 1.12.21. I 2022 raste en stor stein og mange mindre steiner ned på gårdsplassen foran boligen. Raset falt over bl.a. et sykkelstativ, flere sykler og en opparbeidet mur som ble knust, og den ene steinen som raste ut skal ha veid ca. 3 tonn. Bygningssakkyndige omtalte forholdet som "*dramatisk*" og "*livsfarlig*", og var enige om at skråningen måtte sikres. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at det forelå en vesentlig mangel. Det ble vist til at selger hadde fått et firma til å sprengre ut fjellsiden i 2013/14 da selger bodde i naboboligen ovenfor, og at avtalen mellom selger og firmaet var at firmaet skulle sprengre, og at selger skulle stå for sikringen. Kjøper viste også til at det kun var flaks og tilfeldigheter som gjorde at ingen ble skadet. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at selger hadde benyttet seg av fagkyndige i 2013/14, og at selger verken kjente eller måtte ha kjent til at arbeidene ikke var tilfredsstillende. Det ble også vist til at utbedringskostnadene var for lave til at det kunne foreligge en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 180 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av ras og manglende sikring, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 2014.

I forkant av visningen sendte megleren ut en e-post til interessentene. I e-posten sto det at mange hadde spurt om garasje og regulering, og at det ifølge reguleringsplan var tillatt å sette opp en garasje på inntil 50 kvm. Det sto at "*selger sier de tegnet inn huset osv. med tanke på å få plass til garasje*", og at "*det er satt av plass samt dratt strøm osv. frem til denne plassen også*".

Videre ble salgsprospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema lagt frem for kjøper. Plankart var inntatt i salgsprospektet.

I tilstandsrapporten sto det bl.a.:

EGNE FORUTSETNINGER

(...) Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. (...)

(...)

KONKLUSJON TILSTAND

Enebolig fra 2014 (...)

Tilstand: Samtlige bygningsdeler har fått TG 1

Ingen spesielle anmerkninger (...)

(...)

DIREKTE FUNDAMENTERING

Beskrivelse: Boligen er fundamentert til fjell og steinsmasser. Støpt dekke i underetasjen.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Ingen spesielle anmerkninger

TG: 1

Selger hadde tidligere bodd i naboboligen (18B), men flyttet til den aktuelle boligen (18A) etter å ha fått den oppført i 2014. Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde bodd i boligen siden oppføringen. På spørsmål om det var forhold av betydning ved eiendommen som det kunne være relevant for kjøper å vite om, herunder rasfare, tinglyste forhold mv., hadde selger krysset av "ja" og skrevet "*deler vei med 2 naboer*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 9,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.9.21, og overtatt av kjøper den 1.12.21.

I 2022 raste en stor stein og mange mindre steiner ned på gårdsplassen. Fire sykler, et sykkelstativ og en opparbeidet mur ble knust, og ifølge kjøper veide den store steinen som raste ut ca. 3 tonn. Utrasingen var mellom kjøpers eiendom og naboeiendommene 18B og 20. Det var i dette området at interessentene hadde blitt forespeilet å føre opp en garasje.

Forholdet ble dokumentert ved befaringsnotater fra Multiconsult og F. AS, samt ved en skaderapport fra takstmann J. Takstmann J. skrev at forholdet var dramatisk, og at det kun var flaks at mennesker ikke ble skadet. Han mente at fjellet virket ustabilt med mange sprekker og avskallinger, både vertikalt og horisontalt. I notatet fra Multiconsult sto det at det ble observert flere steinblokker som manglet fot langs det samme sprekkesettet, og som var ustabile. Multiconsult skrev at det var behov for sikringstiltak i form av rensk og bergbolter.

F. AS utførte utbedringsarbeidene, og det ble lagt frem en bilderapport med arbeidsbeskrivelse og en faktura for arbeidene på kr 156 188. Om arbeidene skrev F. AS:

Sikring er utført iht notat utarbeidet av Multiconsult Vi gjorde et forsøk på sikring av parti oppunder gjerde til nabo i øvre venstre del av skjæring med bolter da det var usikkert på om rensk ville tatt med seg gjerde til nabo. Under boring gikk det imidlertid et nytt ras. Behov for enkelte bolter som anvist av Multiconsult utgikk derfor.

Det var helt opplagt behov for sikring i (Adresse). Enhver sikringsentreprenør eller geolog kunne sett med et halvt øye at denne skjæringen var rasfarlig.

Ifølge kjøper ble totalt 10 tonn med stein fjernet. Kjøper har også lagt frem en tilleggsuttalelse og en faktura fra Multiconsult på kr 18 750 inkl. mva. Kjøper har forklart at totale kostnader kom på kr 180 000.

Kjøper reklamerte overfor foretaket, og viste til at det var selger ved firma O. som hadde stått for sprengningsarbeider mellom tomtene i forbindelse med at boligen ble oppført i 2013/14. Ifølge kjøper hadde avtalen mellom selger og firma O. vært at firmaet skulle sprengne, og at selger skulle stå for sikringen. Ifølge kjøper hadde det aldri blitt utført noen sikringsarbeider.

Kjøper har vist til to nabouttalelser, fra tidligere og nåværende eiere av naboeiendommen 18B. Tidligere eier uttalte:

Det er sprengt på vår tomt og vi har ikke fått noen beklagelse på det. Vi skule også hatt erstatning. Vi foreslo for [Selger] å sikre området med et gjerde men fikk ikke noe positivt svar (...).

Nåværende eier av naboeiendommen forklarte:

Pga. manglende sikring, så var terrassen på vårt hus i fare for å rase ned.

Etter at skredet gikk i 2022, så kunne ikke uteområdene brukes i en lang periode - før sikring av fjellet i 2023, da vi var engstelig for at det kunne gå flere skred der. Det har blitt store kostnader og konsekvenser på grunn av manglende sikringsarbeid. Det fremsto rett og slett som farlig for mine barn å ferdes trygt i både hagen og på terrassen, uten nødvendig sikring, etter at vi opplevde det nevnte raset.

Sprengningsansvarlig ved utbygging av eiendommen (...) 18 A, [Firma O.], anbefalte støttemur til tidligere eier, men denne ble aldri satt opp.

[Nabo] spurte den gang [Selger] om dette området med fjell ikke skulle sikres, men [Selger] mente at dette ikke var nødvendig. Sikringen av fjellet på eiendommene skulle ha vært gjort i god tid før huset nedenfor, (...) 18 A, ble bygget og ferdigstilt i 2014, mener vi (...).

Det ble også vist til en uttalelse fra firma O. datert 18.2.23:

Har sett på dokumentasjonen min, og situasjonen er følgende:

I Januar 2014, sprengte vi ut etter tegninger boligområdet og garasjeområdet.

På det stedet hvor det raste ut steiner, var det planlagt å bygge en garasje (betongvegg) mot fjellveggen. Om det ble gjort eller ikke vet ikke sprengbass.

Videre så fjellskrånningen visuelt grei ut når arbeidet ble ferdigstilt, men hvordan fjellet utvider seg etter nesten 10 år kan jeg ikke forsee.

Det ble fremlagt et pristilbud på forstøtningsmur fra firma O. datert 14.4.13.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Selger fastholder at hun ikke var kjent med at skrenten ikke var tilstrekkelig sikret. Hun har selv aldri opplevd at stein raste ut, noe som heller ikke er anført fra klager.

Det ble benyttet fagkyndig bistand ved sprengningsarbeidet i 2014 og det ble betalt for både rensing og sikring av fjellet, slik det også fremgår av dokumentasjonen (...). Selger hadde ingen forutsetninger for å vurdere hva som var nødvendig for å sikre skrenten og ville aldri påtatt seg å utføre sikring på egenhånd. Derfor betalte de den fagkyndige for dette arbeidet og stolte på at han sikret fjellet på forsvarlig vis. Hvorfor den fagkyndige fra (firma O.) 8-9 år senere sier at han ikke utførte sikring av skrenten, når det er dokumentert at han tok betalt for slik arbeid i 2014, vites ikke.

Det er fremlagt uttalelse fra nabo [tidligere eier av 18 B] om at de foreslo for selger å sikre området med et gjerde, men fikk ikke positivt svar. Selger bestriker at naboen på noe tidspunkt skal ha gitt uttrykk for bekymring om sikkerheten i skrenten til henne. [Tidligere eier av 18 Bs] kone var i kontakt med henne fordi de ønsket et glassgjerde oppe på deres tomt, og selger forsto det slik at dette var for syns skyld. Selger svarte til dette at hun ikke ville bekoste et glassgjerde, men kunne betale for et tregjerde. Etter dette hørte hun ikke mer fra naboen. Denne side kan vanskelig se at et glassgjerde på naboens tomt skulle bidra til å sikre skrenten nedenfor.

Sprengningsarbeidet som ble utført i 2014, ble utført med tanke på opparbeidelse av tomten der selger skulle oppføre hus til eget bruk, ikke med tanke på salg av eiendommen. Selger bodde i boligen i nesten syv år fra byggeår. Denne side mener det derfor har formodningen mot seg at selger skal ha vært kjent med at skrenten ikke var tilfredsstillende sikret og at store stein kunne rase ut, uten å foreta seg noe.

Foretaket har også lagt frem fakturaer fra 2014 som skulle vise at det ble betalt for rensing og fjellsikring.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhendingsloven. Det ble vist til at forholdet utgjorde en akutt fare for liv og helse, og at selger var godt kjent med at skrenten ikke var sikret. Videre ble det opplyst før salget at det var tilrettelagt for å sette opp en garasje i nedfallsområdet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnader og sakkyndigkostnader på totalt kr 180 000.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger hadde benyttet seg av fagkyndige, og at selger verken kjente eller måtte ha kjent til at arbeidene ikke var tilfredsstillende. Salgsopplysningene var ikke uriktige. Utbedringskostnadene var for lave til at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen kunne anses oppfylt, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom under tvil til at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Selv om det kvantitative avviket var lavt, mente sekretariatet at det måtte legges avgjørende vekt på mangelsforholdet skadepotensiale, og risikoen for personskafe.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering, riktignok under tvil, kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er i begrunnelsen bl.a. vist til følgende under drøftelsen av det kvantitative og kvalitative element:

Ved beregningen av det prosentvise avvikets størrelse skal rimelige og nødvendige sakkyndigkostnader medtas, jf. bl.a. FinKN 2012-613, FinKN 2022-479 og FinKN 2022-554. Vi oppfatter at sikringskostnadene kom på kr 156 188, jf. faktura fra F. AS, at det medgikk enkelte kostnader til fjerning av utrast stein og de- og remontering av mur, jf. takstmann J.s skaderapport, samt at sakkyndigkostnadene kom på kr 18 750, jf. faktura fra Multiconsult. Ifølge kjøper kom de totale kostnadene på kr 180 000, hvilket tilsvarer 1,88 % av kjøpesummen. Dette er klart lavere enn den veiledende prosentsatsen oppstilt i retts- og nemndspraksis.

I juridisk teori er det imidlertid stilt spørsmål ved om enkelte mangler kan være vesentlige etter sin art. Det vises til følgende utdrag fra Benestad Anderssen (2008) s. 199 flg.

(...)

Det er verdt å merke seg at Benestad Anderssen nevner nettopp ras som et forhold som kan tenkes å være vesentlig etter sin art. En av de mest grunnleggende av kjerneegenskapene ved en eiendom er at den er trygg, og i retts- og nemndspraksis er mangler av alvorlig og sikkerhetsmessig betydning tradisjonelt tillagt stor vekt. Se bl.a. FinKN 2019-971, FinKN 2022-863, FinKN 2022-657, FinKN 2021-514, FinKN 2014-313, FinKN 2017-460, LE-2013-145909 og LA-2006-121555.

Ved vurderingen av hvor alvorlig en mangel er, er det naturlig å se hen til hvor stort skadepotensialet er, samt til hvor konkret og nærliggende faren er for at skadepotensialet faktisk materialiserer seg.

Sekretariatet finner at det ved vesentlighetsvurderingen må legges betydelig vekt på at det allerede har skjedd flere utrasinger. Ved det ene tilfellet hadde en stor steinblokk knust en sykkel og et sykkelstativ på gårdsplassen. Takstmann J. har uttalt at forholdet var dramatisk, og at det kun var flaks at mennesker ikke ble skadet. F. AS vurderte skjæringen i fjellet som livsfarlig.

Sekretariatet har til slutt kommet til at det foreligger et slikt utvilsomt misforhold mellom boligens forventbare og faktiske stand som bestemmelsen er ment å beskytte kjøperen mot. Vurderingen har bydd på tvil, både fordi det prosentvise avviket er lavt, og fordi det er tale om en mangel som faktisk kunne utbedres. Vi har likevel lagt avgjørende vekt på at fjellsiden utgjorde en akutt fare for liv og helse, og at det gikk flere ras i kjøpers eiendom. I et tilfelle som dette, finner vi at kvantitative betraktninger må være av helt underordnet betydning.

Også nemnda har funnet vesentlighetsspørsmålet tvilsomt, men har etter en konkret helhetsvurdering kommet til det motsatte resultatet enn sekretariatet. Nemnda legger særlig vekt på at det prosentvise avviket er meget lavt, og at det er tale om en mangel som faktisk kunne utbedres. Nemnda er også enig med anførselen i foretakets nemndsansmodning av 30.1.24 om at den siterte juridiske teori – Benestad Anderssen (2008) s. 199 – ikke naturlig kan leses slik at ras i seg selv er et forhold som etter sin art vil være vesentlig. Selv om faremomentet er sentralt ved

vesentlighetsvurderingen, er utbedringskostnaden i denne saken av en slik størrelse rent kvantitativt at kjøpers forventningsavvik totalt sett ikke kan anses som åpenbart eller utvilsomt.

Nemnda vil tilføye at bevissituasjonen omkring fakturaene og avtalen med firma O. er uklar. Det er ikke mulig å tyde de fremlagte fakturaene for så vidt gjelder hvorvidt sikring inngikk i oppdraget. Selger har fremholdt at entreprenøren også skulle utføre slik sikring, mens firma O. tilsynelatende fremholder det motsatte. For å kunne konstatere mangelsansvar etter avhl. § 3-7 er det for nemnda et bevismessig krav om klare bevismessige holdepunkter om tilbakeholdte opplysninger. I den grad ytterligere bevisføring avdekker at sikring ikke var en del av avtalen, mener nemnda mye kan tilsi at selger skulle ha formidlet dette – og at det dermed er aktuelt med mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, grunnet opplysningssvikt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).