

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-283

5.4.2024

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

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

Ny avhendingslov – utglidning av støttemur – opplyst om behov for rekkverk og "noe vedlikehold" (TG 3) – avvik fra kostnadsestimat – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig fra 2007 ble solgt for kr 7,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.11.22. I tilstandsrapporten ble forstøtningsmur gitt TG 3, og det ble opplyst om behov for rekkverk/sikring av muren og annet vedlikehold, til en estimert kostnad på mellom kr 10 000 og kr 50 000. I mai 2023 oppdaget kjøper at støttemuren i oppkjørselen hadde begynt å sige, og at det som følge av dette oppsto hull i veien. Kjøper kontaktet to firmaer for vurdering av muren, som begge konkluderte med at muren måtte rives, og at det måtte etableres ny mur. Laveste pristilbud var på kr 475 035. Kjøper anførte at det ikke var forventbart at hele veien nå måtte graves opp og muren bygges på nytt. Foretaket bestred ansvar, og viste bl.a. til at forholdet rundt muren var kjent ved avtaleinngåelsen. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 237 517.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av utglidning av støttemur, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig oppført i 2007.

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

Arkitekttegnet enebolig (...) med gjennomgående god standard.

I tilstandsrapporten ble forstøtningsmurer gitt TG 3, og takstmannen opplyste:

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker, og naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Noe vedlikehold av murer må påregnes.

Endelige kostnader vil avgjøres av ytterligere undersøkelser, og behov for utbedringer.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Terrengforhold ble gitt "lys" TG 2 ("Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak").

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2007. Selger opplyste bl.a. følgende i egenerklæringen:

Naboeiendom har tinglyst rett til bruk av vei og halve garasjen. Utgifter til vedlikehold og/el. fornying skal deles på de to eiendommene.

(...) Ved store mengder nedbør så kan det dannes en vanndam ved garasjeporten, siden dreneringen ikke er god nok

Selger opplyste at garasjen var oppført før boligen ble bygget, og at garasjen ble delt med nabo.

Boligen ble solgt for kr 7,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.11.22, og overtatt av kjøper 1.12.22.

I mai 2023 oppdaget kjøper at støttemuren i oppkjørselen hadde begynt å sige, og at det som følge av dette oppsto hull i veien/oppkjørselen. Kjøper kontaktet to firmaer for en vurdering av muren og pristilbud for utbedring.

Firma K. opplyste følgende:

Eksisterende mur som består av maskin/håndstablet sprengstein fraksjon 5-150cm med en tynn støpt betongplate på toppen har begynt å skli og rase ut mot nabotomt. Det løsner stadig steiner fra muren som ruller ned på plenen til nabo.

Denne muren fremstår som veldig dårlig og farlig for omgivelsene, det anbefales å ikke bruke veien før den er utbedret i sin helhet.

Firma B. opplyste følgende:

Muren slik den er i dag, er bygd opp kun med rein sprengstein. Det er ikke etablert skråning slik at belastning av veien blir ivaretatt, så kombinasjonen av smeltevann etter en kraftig vinter, samt biltrafikk på veien, har gjort at denne har begynt å "sige" ut.

Eksisterende mur som står der i dag må derfor rives og det må etableres ny mur iform av stablestein/støpemur som er beregnet til dette formålet.

Kjøper mottok et pristilbud på kr 475 035 fra firma K., og et pristilbud på kr 615 584 fra firma B. Kostnadene skulle deles med naboen, og kjøper har på denne bakgrunn fremsatt krav om prisavslag tilsvarende halvparten av utbedringskostnadene basert på det rimeligste tilbudet fra firma K.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at det på bakgrunn av opplysningene ved salget ikke var forventbart at hele veien måtte graves opp og at muren må bygges opp på nytt. Det ble videre anført at takstmann måtte være kjent med at støttemuren var i en langt dårligere forfatning enn hva som fremkom av tilstandsrapporten.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 237 517.

Forsikringsforetaket har anført at forholdet var kjent ved avtaleinngåelsen, og ikke utgjorde en mangel, jf. avhl. § 3-10. Foretaket har anført at det heller ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til at støttemuren ble gitt TG 3, som ifølge rapporten innebar *"kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd"*. Foretaket mente også at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, jf. § 4-9.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom etter en konkret vurdering frem til at det var et avvik mellom den faktiske tilstanden og hva kjøper med rimelighet kunne forvente, jf. avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel grunnet utglidning av støttemur. Sekretariatet har i vurderingen etter avhl. § 3-2 første ledd uttalt følgende:

Sekretariatet har funnet vurderingen noe tvilsom. På den ene siden ble den aktuelle støttemuren gitt TG 3 i tilstandsrapporten, med opplysninger om manglende sikring og behov for "noe vedlikehold". På den andre siden har det i etterkant vist seg å være et betydelig større utbedringsbehov knyttet både muren og oppkjørselen enn det som etter vårt syn ble forespeilet i tilstandsrapporten, samt at det også foreligger et farepotensiale. Foretaket har ikke fremlagt noen vurderinger som tilsier at det ikke er nødvendig med slike omfattende utbedringer. Sekretariatet vil også bemerke at selv om en bygningsdel er gitt TG 3 utelukker ikke dette at det kan foreligge mangelsansvar. Se til sml. FinKN 2023-447 og FinKN 2023-727. Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at det foreligger et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente og at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Også nemnda har vært i tvil, men etter en samlet vurdering finner nemnda å kunne tiltre sekretariatets konklusjon om at det foreligger en mangel. Nemnda oppfatter at angivelsen av TG 3 og kostnadsestimatet på kr 10 000 - 50 000 i tilstandsrapporten i det alt vesentlige henspiller på at det mangler rekkverk/annen sikring på støttemuren. Avviket som senere ble avdekket – støttemuren siger pga. smeltevann og biltrafikk på veien – ble ikke nevnt av takstmannen og fremstår isolert sett som noe annet og mer uventet enn det som utløste angivelsen av TG 3 i rapporten. Totalt sett mener nemnda derfor at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Nemnda har merket seg foretakets innsigelser i nemndsansmodningen, men finner ikke at det fremkommer noe her som rokker ved nemndas syn.

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

Kjøper har fremsatt et krav om prisavslag på kr 237 517. På bakgrunn av opplysningene ved salget måtte kjøper være forberedt på kostnader til utbedring av sikring og noe vedlikehold av muren. I tilstandsrapporten var kostnadene estimert opp til kr 50 000, men det må likevel legges til grunn noe slingringsmonn i takstmannens kostnadsestimat. I tillegg skal det foretas et standardhevingsfradrag som følge av at kjøper får oppført en ny støttemur.

Eksisterende støttemur var av ukjent alder.

Det følger av avhl. § 3-1 fjerde ledd at kjøper selv må dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på kr 10 000. Ved utmålingen skal det følgelig gjøres et fradrag på kr 10 000 for denne egenandelen.

Sekretariatet har dermed kommet til at prisavslaget, etter fradrag for kjøpers egenandel og standardheving, settes til kr 100 000.

Nemnda finner å kunne slutte seg til dette, og fastsetter derfor prisavslaget til kr 100 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).