

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-445

27.5.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Setningsskader ved garasje – selgers kunnskap – reklamasjonsfristen – avhl. §§ 3-7, 4-12 og 4-19.

En enebolig oppført i 1997 ble solgt "som den er" for kr 4 350 000, og overtatt av kjøper den 8.1.21. Det ble opplyst om dobbelgarasje, og selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til bl.a. sprekker i mur, skjeve gulv, utettheter i garasje, samt ufaglært arbeid. Kjøper oppdaget i forbindelse med maling av garasjen i juli 2021 sprekker i garasjens grunnmur. Samtidig ble kjøper kontaktet av en nabo, som ifølge kjøper opplyste at selger hadde *"stroppet hele garasjen fast i 2 trær (..) da de var redde for at den skulle skli/sige mer ut"*. Kjøper kontaktet et firma, som i juli/august påpekte at ringmur manglet armering. Kjøper reklamerte den 18.10.21 over at grunnmur på garasje hadde seget og sprukket opp, og deretter den 22.11.21 over pågående setningsskader i garasjens grunnmur. Selger forklarte at hun *"prøvde å informere om garasje så godt jeg kunne"*, og at setningsskadene uansett hadde vært synlige ved salget. Foretaket avslo kravet under henvisning til at det ikke forelå en mangel, samt at kjøper hadde reklamert for sent. Nemnda kom til at kjøper hadde reklamert innen rimelig tid, og at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Kjøper ble gitt medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 400 000, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Vestland fylke oppført i 1997, med garasje fra 2005.

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

Innholdsrik enebolig over to plan med dobbelgarasje og flott solrik hage. (...)

Parkering på egen tomt og dobbelgarasje.

Det er avtale med velforeningen om at garasjen kunne bygges litt inn på felles arealet og at det kan settes opp gjerde. (...)

I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst om normal bruks- og aldersslitasje. Fundamentering lot seg ikke kontrollere, da dette var under terreng. Byggegrunn var ikke kjent, men var antatt å bestå av faste masser. Grunnmur var gitt TG 1, og det ble opplyst om ringmur av betong, og isolert betonggulv direkte på grunn. Om parkering var det opplyst om parkering i garasje og på egen tomt. Garasje var opplyst bygget i 2005, hvor det bl.a. var opplyst om støpt dekke, bindingsverk av trekonstruksjoner, kledd med liggende trekledning. Det var opplyst at veggene var isolert og platet på innsiden. Under *"Vurdering"* var det opplyst at garasjen hadde normal bruker- og aldersslitasje, og at ettersyn og vedlikehold måtte påregnes.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 1998. Selger svarte bl.a. "Nei" på følgende spørsmål:

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

9. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

12. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 350 000 ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 8.1.21.

Kjøper har opplyst at det i forbindelse med maling av garasjen ble avdekket sprekker i garasjegrunnmuren.

Kjøper reklamerte 18.10.21 over at grunnmur på garasje hadde seget og sprukket opp.

Kjøper reklamerte 22.11.21 over pågående setningsskader i grunnmur i garasjen og viste til at naboer av kjøper hadde forklart at selgerne i sin eiertid skal ha gjort arbeider på garasjen, og mente at de en gang hadde hatt sikringsstroppe rundt grunnmuren. Kjøper ba om selgers kommentar til forholdet.

Kjøper opplyste følgende til foretaket den 3.12.21:

Feilen ble oppdaget den 11.07.21 ved oppstart av maling av garasjen. Har fått kontrollert ringmur av N. AS. Kontrollør mener at ringmur mangler armering. Kontrollør kan også se at dette ikke har skjedd nylig. Dette er noe som har skjedd for lenge siden.

Under maling av garasjen kom nærmeste nabo og spurte meg om feilen med grunnmuren på garasjen hadde blitt utbedret før salg. Da han kunne fortelle med at tidligere eiere hadde stoppet hele garasjen fast i 2 trær ved siden av garasje da de var redd for at den skulle skli/sige mer ut.

Grunnmuren stikker ut forbi kledningen på garasjen, men en stor sprekk på midten.

Sprekken er 2cm bred på det bredeste. Grunnmuren har sklidd/seget ut 8cm på midten. Så tidligere eier har lagt et kledningsbord på skrå over grunnmur. Dette bordet var nyere en resten av kledningen (umalt).

I skaderapport fra H. AS 16.3.23 fremgikk det bl.a. at det var registrert forholdsvis store sprekker i grunnmuren, og mot øst var det synlig at massene under grunnmuren hadde glidd noe ut. Det var flere sprekker i grunnmuren på den siden (sør og øst) som vendte mot skråning og veien. Det var skjevheter i grunnmuren som indikerte at forskalingen kunne ha gitt etter ved støpearbeidene. Selve garasjen virket å være i lodd og vater, selv om grunnmuren hadde sprekker og skjevheter. Dette indikerte at mye av skjevhetene i grunnmur og fundamenter kunne ha oppstått før selve garasjen ble bygget. Likevel var det indikasjoner på utglidning av masser under fundamentene. Rapporten pekte på flere årsaker til skjevheter og sprekker: Ustabile og ikke tilstrekkelig komprimerte steinmasser og grus under fundamentene, forskalingen hadde gitt etter ifm. støpearbeidene som i ettertid var rettet av med ny støp, samt manglende armering. Det ble påpekt at det innvendig i garasjen i ettertid var støpt nytt gulv slik at skjevhetene i grunnmuren var skjult. Det var usikkert om det var pågående setninger. Likevel var det sannsynlig at grunnmuren ville gli mer ut på grunn av masser i bevegelse og manglende armering. Det ble uttalt følgende:

Vurdering:

Stein og masser under grunnmuren virker ikke tilstrekkelig stabile, og det er utglidning i retning mot skråning ned mot veien. Dette indikerer dårlig grunnarbeid og at massene under garasjen ikke er stabile og ikke fullverdig komprimert. Grunnmuren har betydelige skjevheter og det er flere store sprekker. I nevnte sprekker er det heller ikke armering. Utglidning av masser og manglende armering medfører at det er sannsynlig med ytterligere skader på grunnmuren.

Selve trekonstruksjonen virker å være i lodd og vater. Deler av skjevhetene i grunnmuren indikerer at forskalingen har gitt noe etter ved støpearbeidene, og i ettertid er grunnmuren avrettet ved å støpe nytt gulv. Derfor kan skjevhetene i grunnmuren være vanskelig å oppdage.

Utbedring:

Terrangforhold på stedet indikerer at skråningen ned mot veien ikke er tilstrekkelig stabil, og masser under garasjen vil fortsette å gli ut. Manglende armering øker risikoen for ytterligere skader. På sikt er det derfor sannsynlig med ytterligere utglidning og mer skader på grunnmuren. Da er det fare for at garasjen må rives. Likevel er det mulig at garasjen kan fungere de nærmeste årene. (...)

Alternative utbedringer var å rive garasjen og gjenbruke flere bygningsdeler, stabilisere skråningen ved å etablere en mur, eller vente til utglidning utviklet seg videre og evt. selge boligen med et verdiminus. De tre alternativene ble alle vurdert til kr 400 000. Det var for øvrig opplyst om bratt skråning ned mot veien med høydeforskjell på ca. 2 meter, og at massene som grunnmuren sto på ikke virket å være tilstrekkelig stabile. Grunnmuren bulte ut (hadde glidd ut) 7 cm på midten. Mot sør var det to sprekker i grunnmuren. Mot øst lå garasjen nær skråning ned mot veien. Følgende avvik var registrert på denne siden: Masser under garasjen hadde begynt å gli ut, store sprekker ca. midt på grunnmuren, ingen synlig armering i sprekken, og at grunnmuren hadde glidd ut på midten, og bulte ut 7 cm.

Foretaket fremla selgers forklaring av 22.5.23:

Takk for telefon samtalen i sted!!!

Jeg prøvde å informere om garasje så godt jeg kunne og alt settingskade var godt synlig den gang og fortalte om at garasjen var jobbet på for å forbedre den, på alle mulige måter men at den trengte oppussing og vedlikehold, Å komme med klage først i nov og si de oppdaget det i juli når vi har sett at de jobbet rundt garasjen i mars /april med traktor og malig osv og pluss jeg prøvde å fortelle dem dette om garasjen . Her er det som historien sier ;

Grunn arbeidet ble gjort av far og sønner med firmaet som jeg tror het (B.) eller noe lignende ! Det er dem som har gjort grunn arbeid i området på de 16 husene pluss de på andre siden litt opp i (S.-veien) , men gikk konkurs like etter i 1998 !

Jeg ser at det er blitt sagt at garasjen ble bygget i 2005 det er ikke riktig den ble bygget i 2002 !

Dette er en IGLAND garasje som kom i ferdige vegger ,og ble løftet på plass av krane bil! Så garasjen er 21år. Ja det er setting skadene på garasjen som kom ca i 2004 / 2005 ! Å setting skadene har ikke forandret seg siden 2005! Å garasjen står ikke på disse murene den står på den støpte platen, for den ble bygget om for å sikre den på grunn av setting skadene. Så den står på den støpte platen med 2/4 tror jeg det heter og det skal mye til før denne detter noen vei i vert fall. Så derfor er garasjen helt i vater! Å den er isolert nede, og vi begynte å skulle slemme gulvet for å legge fliser på det men kom ikke så langt! Han som laget ring muren i sin tid Døde av hjerte inn fakta et halvt år etter jobben av ring muren så vi kom ingen vei der dessverre!

Den støpte platen ble laget av en annen murer!

Som er skikkelig med masse pukk og armerings matter og tilleggs opp på der igjen er det armeringsstenger ! (...)

Glemte å legge til at den ring muren skulle være mer en pynte ring mur for å skjule stein og plate og at garasjen står på den støpte gulv platen

Foretaket opplyste i klagesvaret at selger hadde forklart:

(...) Når det kommer til min tidligere nabo sier om at det ble gjort arbeid på garasjen, så stemmer det veldig godt. Vi har utført arbeider på garasjen for å gjøre forbedringer og isolere den. Men det min tidligere nabo sier om sikringsstopper rundt grunnmur, det er ikke sant i det hele tatt.

Kjøper opplyste i en kommentar at N. AS aldri oversendte rapport eller skriftlig tilbakemelding etter sin befaring. Tilbakemeldingen skal ha vært gitt muntlig, etter en gratis veiledende befaring. Kjøper opplyste bl.a. at malerprosjektet startet opp 11.7.21, men at det da ikke ble avdekket

forhold som kjøper fant bekymringsverdige. Det ble etter hvert observert enkelte sprekker, men dette ble antatt å være av kosmetisk art. Videre oppga kjøper at mens malerarbeidet pågikk mot slutten av juli og begynnelsen av august, informerte naboen om at selger hadde stropet hele garasjen fast i to trær for å hindre videre utglidning. I tillegg hadde kjøper ved en tilfældighet en venn som også var byggmester på besøk, som så sprekken og anbefalte undersøkelse. Kjøper tok da kontakt med N. AS for en gratis befaring. Kjøper har vedlagt bilde fra Google Streetview fra august 2019, hvor det ifølge kjøper var lagt en presenning eller liknende som gikk fra garasjens langside og ut til et tre rett ved.

Kjøper har anført at boligen har en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at dobbelgarasjen fra 2005 ble fremhevet flere steder, blant annet i overskriften på salgsoppgavens forside. Takstmannen som undersøkte garasjen avdekket ikke negative forhold utover normal slitasje. Selger har selv opplyst å være kjent med setningsskader på garasjen, og at det var behov for utbedringer. Kjøper fastholdt at dette var forhold de aldri ble opplyst om. Utbedringskostnadene utgjorde over 9 % av kjøpesummen. Kjøper så først tegn til sprekker i forbindelse med malearbeid 11.7.21, men hadde ingen forutsetninger for å forstå at dette var et symptom på et underliggende problem som kunne være en mangel. Først etter å ha mottatt vurderingen fra N. AS, fikk kjøper en indikasjon på at forholdet kunne utgjøre en mangel, jf. Rt. 2011 s. 1768. Selger hadde uansett tapt retten til å påberope seg at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 400 000, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til at bildene av garasjen viste sprekker og slitasje på garasjens grunnmur, at det var opplyst at garasjen hadde normal bruks- og aldersslitasje, samt at ettersyn og vedlikehold måtte påregnes. Mangler som kjøper kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått kunne ikke gjøres gjeldende som mangler, jf. avhl. § 3-10. Sprekkene måtte ha vært godt synlige på visning. Selger hadde ikke opplysningsplikt om egeninnsats knyttet til enkle og kurante bygningsmessige arbeider, og dermed heller ikke om de utførte arbeidene på garasjen. Innvirkningskriteriet var ikke oppfylt. Kjøper hadde videre reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og viste bl.a. til at når det gjaldt setningsskader viste praksis at kjøper måtte innrømmes noe mer tid fra feil oppdages til det fremsto som en realistisk mulighet for at selger kunne være ansvarlig, jf. Rt. 2011 s. 1768, LB-2014-11330, FinKN 2023-166 og FinKN 2021-514. Sekretariatet la videre til grunn at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7, og viste bl.a. til at det var selger som hadde bevisbyrden for at det var gitt muntlige opplysninger ved salget, jf. bl.a. FinKN 2020-390, og at selgers opplysningsplikt gikk foran kjøpers undersøkelsesplikt, jf. bl.a. FinKN 2022-1089.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at kjøper har reklamert i rett tid, og at det også foreligger mangel etter avhl. § 3-7 for så vidt gjelder setningsskadene på garasjen. Prisavslaget er satt til kr 350 000, med tillegg av forsinkelsesrente.

Nemnda har både for mangelspørsmålet og utmålingen av prisavslag kommet til samme resultat. Det er ikke inngitt nemndsansmodning fra foretaket i saken, men nemnda finner uansett å kunne slutte seg fullt ut til sekretariatets grundige begrunnelse.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Martine Brustad (forbrukerrepresentant).