

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-664

12.7.2024

AmTrust International Underwriters DAC

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

Feil ved støttemur/grunnmur – utbedringskostnader på ca. 165 % av kjøpesummen – avvisning.

En enebolig oppført i 1962 ble solgt "som den er" for kr 4,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.5.18. Det ble opplyst ved salget om "*moderniseringsbehov*", men at boligen hadde "*stort potensial*". Drenering ble gitt TG 3, rom under terreng og etasjeskiller ble gitt TG 2, mens grunnmur og fundamenter ble gitt TG 1. Etter overtakelsen avdekket kjøper sprekkdannelse og loddavvik på boligens vegger. Kjøper har over en lengre tidsperiode innhentet flere fagkyndige vurderinger, og det ble anført at skadeomfanget hadde direkte sammenheng med en støttemur som var støpt inntil grunnmuren. Den aktuelle støttemuren ble etablert av faglærte i forbindelse med utbedring av en tidligere skade påført boligen i tidsperioden 1960-70. Kjøper har anført at støttemuren utgjorde en alvorlig konstruksjonsfeil og at boligen dermed var i vesentlig dårligere stand, i tillegg til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at forholdet ikke utgjorde en mangel, og at kjøper uansett hadde tapt kravet pga. passivitet. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 7 349 067, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av konstruksjonsfeil ved støttemur, 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 1962.

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

Enebolig over 2 plan med underetasje, med utgang til veranda fra stue med flotte sol- og utsiktsforhold. Boligen er lys og luftig med gode innredningsmuligheter. En bolig med stort potensial og moderniseringsbehov.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Grunn og fundamenter TG 1:

Støpt plate fundamentert på antatt faste masser.

Ingen synlige feil eller mangler observert på befaringen.

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn huset er oppført på. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Normal leietid før reparasjon ai plass-støpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år. Normal leietid før utskifting ai tilfarergulv på betong er 30 - 50 år.

Grunnmur TG 1:

Grunnmur oppført i armert betong med pussede flater på innvendig og utvendig side.

Ingen synlige feil eller mangler observert på befaringen.

Drenering TG 3:

Ny drenering mot nord fra 2014, samt drenering på overside av boligen fra 1975. Øvrig drenering fra byggeår. På befaringen ble det opplyst at ved mye nedbør er det antydning til fukt mot under etg. mot sør. TG 3 er satt på bakgrunn av drenering fra byggeår.

Vedlikeholdsintervaller for drenering: 1-5 år. Drensledninger spyles, kontroll i eventuell drenskum. NBI henvisning: 514.221. Utkast direkte til terreng gir økt belastning på plate og mur. Det anbefales å lede vann bort fra huset med drensrør. Det anbefales videre og skape fall fra huset og ut i terrenget. Eldre drenering med begrenset gjenværende levetid. Det anbefales å oppgradere drenering før lekkasjer eventuelt oppstår. Videre anbefales det på generell basis å legge isolasjonsplater på utside av grunnmur, deretter, grunnmursplast med klemring og drenerende sjikt med f.eks. pukk ytterst. Videre bør det i størst mulig grad skapes fall fra bygning og ut i terreng samt at nedløpsvann ledes i drensrør vekk fra huset.

I henhold til NBI 700.320, er leietid for drenering 20 til 60 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader TG 1:

(...)

Etasjeskille TG 2:

Etasjeskiller mellom alle etg. i trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

Mindre skjevheter observert på befaring

Rom under terreng TG 2:

Rom under terreng med utforinger og innkledning av vegger samt oppføring av gulv gir økning i risiko for kondensproblemer. Drenering er i større grad utsatt enn ved hus med fall fra alle vegger/grunnmur. Vann og jordtrykk kan gi betydelig risiko ved svekket/gammel drenering.

For å unngå unødig belastning fra utsiden er det viktig at drenering fungerer godt. Videre er lufting av rommene og utvendig isolasjon av grunnmur å anbefale for å unngå kondensproblemer. Det anbefales jevnlig kontroll og overvåking av kjeller. Vær påpasselig med hensyn til kondens og lufting. Fullstendig inspeksjon for å få oversikt samt vurdere periodisk vedlikehold anbefales.

(...)

Terrengforhold TG 1

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1993. Selger opplyste å ha bodd i boligen i 23 år og 8 måneder. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering etc. ble det krysset av "ja" med følgende kommentar:

2014: Ny drenering på husets nordside, utført av K. AS. Ved kraftig nedbør kan det bli fukt i vedbod i kjeller/sørside.

På spørsmål om kjennskap til f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende ble det krysset av "ja" med følgende kommentar:

En mindre setningsskade på vegg i stue

På spørsmål om andre forhold av betydning ble det krysset av "ja" med følgende kommentar:

2016: ny varmtvannstank og vannmåler installert. Drenering på husets sørside bør etter hvert påregnes. Nedgravd (...) oljetank i polyester. Boligalarm.

Boligen ble deretter solgt for kr 4 500 000 ved kjøpekontrakt signert den 23.5.18 og overtatt av kjøper den 1.6.18.

Etter overtakelsen avdekket kjøper sprekkdannelse og loddavvik på flere vegger i boligen. Kjøper mente at sprekken hadde sammenheng med en støttemur som var støpt inntil grunnmuren. Den aktuelle støttemuren ble etablert i forbindelse med utbedring av en tidligere skade påført boligen i tidsperioden 1960-70. Kjøper reklamerte over forholdet i januar 2019. Videre innhentet kjøper en skaderapport fra firma S., og det ble det varslet rettslige skritt den 22.1.19.

Firma S. oppga følgende under sin konklusjon:

Summary:

Retaining wall which should act as a shield to existing house has been damaged so badly that became a load pressing onto Load Bearing system of House which is supposed to be protected. In a result, Load Bearing structure of existing house carries retaining wall, instead.

FINAL CONCLUSIONS:

Retaining wall has been constructed, most probably, without any reinforcement, which is absolutely against any codes of practice, ever used in Norway, after reinforced concrete technology implemented;

Retaining wall's concrete consistency does not comply with any of the ever-known codes of practice;

Retaining wall's aggregate does not comply with any of the ever-known code of practice;

Cracks are way beyond any specified by any ever-known code of practice;

Remedial Actions recommended for implementation immediately as process might got worse due to freezing-thawing process.

I rapporten ble ikke utbedringskostnadene estimert, og kjøper krevde i brev av 22.1.19 at selger rettet forholdet.

Etter dette varslet kjøper på nytt rettslige skritt i brev av 4.6.21, og fremsatte samtidig et krav om prisavslag på kr 4 500 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Som dokumentasjon for kravet ble det vedlagt pristilbud fra RM AS og HB AS.

RM AS oppga bl.a. følgende i sitt pristilbud:

Tilbudet inkluderer:

- Rivning av garasje
- Graving, opplasting, transport og deponi av masser overside av hus, fra garasje til parkering.
- Legging av geotekstil for skille av grunn og lettfylling
- Drenering av fylling med drenerør ut til avrenning terreng
- Oppfylling med lette fyllmasser, skumglass
- Avretting av lettfylling med knuste masser
- Muring av betongblokksteinsmur
- Utarbeiding av kontroll og fremdriftsplaner for arbeidsoperasjonene.
- RM AS vil følge opp prosjektet med egen HMS ingeniør til utarbeiding av prosjektspesifikke HMS- /KS-planer i forkant av prosjektet. Sikker Jobb Analyser utarbeides før kritiske arbeidsoperasjoner.
- Oppgaveanalyser utføres i forkant for å analysere hvilke operasjoner som krever en SJA.

Arbeidene ble estimert til kr 1 685 250 eks. mva. I tillegg til dette ble det avsatt kr 802 000 eks. mva. som en opsjon for spuntarbeider, dvs. til sammen kr 3 109 062 inkl. mva.

HB AS ga et pristilbud med følgende arbeidsbeskrivelse:

Sikkerhet av bolig. Fundament erstatning. Støttemur.

Materialer

Leie av stolpe

Sprenging av veggen

Gravemaskin kommer som tillegg

Mulig reparasjoner utført etter arbeider kommer som tillegg

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 656 250 inkl. mva.

Foretaket avslo kravet i brev av 12.11.21, og fremla en befaringsrapport fra takstmann PT.

Takstmann PT oppga bl.a. følgende i sin befaringsrapport:

Det bemerkes at kjøper av eiendommen har montert plomber og med det dokumentert at muren har aktive bevegelser. Firma S. AS har forut for dette gitt en grundig redegjørelse for at muren er underdimensjonert.

Jeg har i min vurdering lagt til grunn at muren ble skadet på midten av 60 tallet. Dette ble utbedret med å støpe en ny armert betongmur på utside av den skadede muren. Arbeidene ble utført i regi av X.

Muren er ca. 50 cm tykk, og dekker hele grunnmurens høyde.

Kjøper har opplyst at det etter dette ble gjennomført flere befaringer med fagkyndige fra begge parter. Partene har også vedlagt korrespondanse hvor kjøper har oppdatert og fastholdt sitt krav, mens foretaket har opprettholdt sitt avslag.

Firma S. skrev på vegne av kjøper bl.a. følgende i sin andre skaderapport:

Heavy retaining wall placed on soft ground right next to the house at level of 2nd floor from foundation level. Different settlement of ground under wall caused tilting and mass of wall pressing on the house caused "slide" which has been reflected in "shear cracks" in perpendicular walls.

Perpendicular walls were damaged (cracked) at the time of last change of ownership. They have had to be repaired.

Adjacent, parallel wall, to heavy retaining wall placed on soft ground, was completely damaged and deactivated as Load Bearing structure at the time of last change of ownership. Needs to be repaired or fully exchanged if its purpose is to be brought back.

Firma S. skrev videre følgende i sin tredje skaderapport:

Accordance to best knowledge, education and experience, gathered over the years, we stand the following position:

- Location of retaining wall at 2nd level from foundation, is very unfortunate and devastating. Difference of ground settlement causes tilting of retaining wall which presses onto perpendicular walls causing further cracking.

- Retaining wall itself seems to be very solid and firm however it seems that engineers did not predict its influence onto existing house.

- No coupling systems have been designed in order to prevent such behaviour.

- Over years of settlement retaining wall seems to be stable however it is impossible to state what is going to happen over the coming years. It must be taken under consideration that some circumstances might occur that tilting of retaining wall might start up again and even transform into sliding. Rocks unevenly distributed under wall might contribute into the process.

Takstmann E. har på vegne av foretaket inngitt en befaringsrapport, og ga følgende konklusjon:

Vi mener at skadeårsak er grunnet differensielle setninger. Differensielle setninger er forskjellige fundametrykk for bygget samt forskjellige dybde til fjell samt friksjonskrefter på bygget grunnet forskjellig oppfyllingshøyde.

I tilstandsrapport er det opplyst at drenering er hovedsakelig fra byggeår, hvor det kun er utført lokale utbedringer i 1975 og 2014. Dreneringen er gitt en tilstandsgrad 3 med bakgrunn i alder.

Ovennevnte vil gi differensial setninger over tid og bygningen mangler vedlikehold i forhold til ovennevnte problemer.

Det mangler underlag som skulle tilsi at dette er forårsaket av en spesiell hendelse.

Bygningen vil være utsatt for langtidssetninger eller differensial setninger siden dette ikke er hensyntatt under prosjektering og heller ikke var et krav da bygningen ble prosjektert eller bygget. Klimaforandringer forårsaker at grunnvannstanden synker som igjen gir redusert poretrykk og øker også setningsforløpet.

Det ovennevnte kan bety at dette blir et vedlikeholdsproblem slik at setningssprekker vil på et senere tidspunkt gjenoppstå. Det er derfor viktig med god drenering slik at vanninntrengning reduseres. Observerte skader har ingen konsekvens for bæreevne.

Takstmann PT har på vegne av foretaket inngitt et teknisk tilleggsnotat:

Saken har tidligere vært vurdert i forhold til grunnmur mot nord, hvor grunnmuren tidlig 70 tallet ble påført skade i forbindelse med veiutbygging og muren ble satt i stand igjen i regis av X.

Det ble foretatt oppgraving for å kartlegge muren og ny befaring ble foretatt. Befaring ble foretatt av Claimslink AS v/ PT v/ x og eier.

(...)

Det er registrert mindre sprekkdannelser på grunnmur på motsatt side og det anføres at dette kan ha årsakssammenheng med nevnte mur.

(...)

Mindre sprekker i grunnmurkonstruksjonen skyldes differensielle setninger som vurderes som normalt utfra byggegrunn, boligens alder. Prosjektering og byggeskikk på oppføringstidspunkt. Manglende vedlikehold av drenering er med på å øke setningsforløpet.

Tømmermesterne SB AS har på vegne av kjøper skrevet et befaringsnotat etter at de plasserte ut gipsplomber for å overvåke sprekken.

C. AS har på vegne av kjøper inngitt en befaringsrapport hvor de oppga bl.a. følgende:

Støttemuren er feilkonstruert. Støttemuren går ikke helt ned til laveste fundamentnivå og vil derfor ikke kunne avlaste bygget fra jordtrykket som opptrer. Bygget går ved inngangspartiet to etasjer ned i grunnen, mens støttemuren kun går ned en etasje. Ikke bare vil ikke denne støttemuren kunne avlaste bygget fra jordtrykket, men utformingen og plasseringen av støttemuren vil kunne forsterke jordtrykket på veggen i den nederste etasjen sammenlignet med hvis det ikke var noen støttemur der i det hele tatt.

Støttemuren må fjernes og erstattes med en ny støttemur som avlaster hele bygget. Denne vil måtte gå helt ned til fundamentnivå, evt til fjell avhengig av hva man treffer først. Det må avdekkes hvor langt det er ned til fjell for å bestemme hva slags støttemur som skal bygges. Enten må det bygges en likevektsstøttemur hvis det er langt til fjell. Hvis vi finner fjell i rimelig nærhet til fundamentene, er det anbefalt å forankre ny støttemur i fjell. Det vil måtte graves meget dypt nærme veien for å kunne etablere en ny støttemur og det må derfor forventes av det må settes opp en spuntvegg opp mot veien. Denne vil med stor sannsynlighet måtte forankres med skråstag til fjell under veien for å kunne ivareta sikkerheten til veien og byggegropen.

På bakgrunn av saksdokumentasjonen har SB. AS etter dette inngitt et pristilbud for utbedring på kr 7 349 067 inkludert mva.

Kjøper har fremlagt tidligere salgsoppgave fra 1993 da selger kjøpte boligen. Her ble det bl.a. opplyst om setningssprekker i betongmuren.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Vedrørende selgers opplysningsplikt mente kjøper at selger hadde hatt kjennskap til tidligere skade og at støttemuren derfor ble etablert, jf. salgsoppgaven fra 1993. Videre har kjøper anført at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Når utbedringskostnadene oversteg kjøpesummen, var det kvantitative momentet klart oppfylt. Kjøper viste også til at boligen ble markedsført som i god stand hvor en

rekke sentrale bygningsdeler fikk TG 1. Kjøper har bestriddt at kravet var tapt pga. passivitet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 7 349 067, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, i tillegg til forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2. Kjøper krevde videre å få dekket takstutgifter på kr 72 788 og advokatutgifter på kr 219 657.

Forsikringsforetaket har i hovedsak anført at kjøpers krav var tapt all den tid reklamasjonen ikke ble fulgt opp innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19. Foretaket viste til at kjøper hadde forholdt seg helt passiv i to år og fem måneder. Subsidiært har foretaket anført at det uansett ikke foreligger noen mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet konkluderte med at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og at vilkårene for å avvise klagen var til stede, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering av saken kommet til at den ikke er egnet for skriftlig behandling og at saken derfor bør avvises, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1. I bestemmelsen heter det at en sak kan avvises dersom *"saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet"*. Vedtektene er i samsvar med lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f. I forarbeidene til loven er det i Prop. 32 L (2015-16) under punkt 10.6.1.3 forutsatt at avvisningsregelen kan benyttes *"der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevisspørsmål"*.

I sekretariatets vurdering heter det:

Sekretariatet har gjennomgått sakens dokumenter, og har kommet til at saken bør avvises fordi den ikke er egnet for skriftlig saksbehandling. Vi viser til at partene har innhentet flere fagkyndige vurderinger. De fagkyndige har imidlertid svært ulik oppfatning om hvorvidt skadeomfanget skyldes at støttemuren er feilkonstruert, eller om dette er normal elde og slitasje sett hen til byggeåret og at bl.a. dreneringen ble vurdert til TG 3. Verken sekretariatet eller nemnda har byggteknisk kompetanse, og vi har heller ikke anledning til å avhøre de bygningssakkyndige da vi utelukkende har skriftlig saksbehandling. Det er ifølge kjøpersiden snakk om høye utbedringskostnader og hvem som har rett av de fagkyndige får åpenbart stor betydning for mangelsspørsmålet. Selv om vi ikke foretar noen realitetsbehandling av saken bemerker vi for ordens skyld at kjøper likevel ikke har anledning til å kreve et prisavslag som overstiger kjøpesummen, se Benestad s. 281 (Avhendingsloven med kommentarer, 2008).

Uavhengig av mangelsspørsmålet må det videre vurderes om kjøpers krav har gått tapt pga. passivitet. Det er på det rene at et berettiget krav kan gå tapt dersom kjøper ikke følger opp reklamasjonssaken. Skjæringstidspunktet for passivitet må imidlertid vurderes konkret. Med henblikk på de ulike fagkyndige vurderingene og når saken ellers er såpass omfattende og krevende som den er, vurderer vi det som lite forsvarlig med en skriftlig saksbehandling. Vi mener at partene vil være tjent med at saken behandles for domstolene, der bevisførselen er muntlig og umiddelbar.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Behandlingsformen i nemnda er utelukkende skriftlig. Nemnda kan verken foreta befarings eller høre muntlige forklaringer. Slik nemnda ser det, er det flere sentrale omstendigheter i saken som er uklare og som vanskelig kan avklares ved middelbar bevisførsel. Det vises blant annet til den klare uenighet som foreligger mellom de sakkyndige om skadeårsak og utbedringskostnadenes størrelse. Slik bevisituasjonen er i denne saken, finner nemnda at det ikke er forsvarlig å ta stilling til saken basert på middelbar bevisførsel. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering, selv om nemnda har forståelse for kjøpers anmodning om en vurdering av saken i Finansklagenemnda.

Saken blir etter dette avvist i medhold av vedtektene punkt 4.1 bokstav d.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).