

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-822

12.9.2024

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

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

Flere forhold – utglidning av støttemur – selgers opplysningsplikt – eldre enebolig, renoverert ved egeninnsats/dugnad i 2020 – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre punktum og 4-12.

En hel tomannsbolig, opprinnelig oppført i 1953, ble solgt "som den er" for kr 4,7 mill. og overtatt av kjøper den 21.9.21. Det ble opplyst ved salget at det var gjort omfattende renovering av huset i 2020, at arbeidene i stor grad var utført ufaglært/egeninnsats/dugnad, og at det som var igjen av det originale huset gjerne var grunnmuren og noe av panelene innvendig. Den nye dreneringen ble gitt TG 1, men det ble opplyst om risiko forbundet med oppgraderte dreneringer på eldre bygg og kapillæroppsug (TG 2). Vinduene fikk TG 1, og støttemur var ikke vurdert. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over sviktende støttemur, drensavvik, manglende ventilasjon og feilplasserte varmtvannsberedere. Forstøtningsmuren som gikk rundt eiendommen var i ferd med å gli ut, og en nabo opplyste at han hadde diskutert problemet med selger, som skulle ta opp dette med nye eiere. Bygningssakkyndige var uenige om både utbedringsbehov og -kostnader. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til murens synlige forfatning og risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Foretaket anførte også at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og måtte avvises fra nemndsbehandling. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 586 239, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 30.4.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av sviktende forstøtningsmur, drensavvik, manglende ventilasjon og feilplasserte varmtvannsberedere, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en hel tomannsbolig med utleiedel i Rogaland, opprinnelig oppført i 1953, og omfattende renoverert i 2020.

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

Flott nyoppusset (hel) tomannsbolig i Stor tomt i Sentralt i 5 soverom (kun 3 godkjent i hht byggetegninger) i 3 bad i 3 kjøkken

Er du livsnøtter og ønsker en bolig som krever minimalt av deg? Samtidig som det er en mulighet for utleie (IKKE GODKJENT LEILIGHET). Er dette boligen for deg.

I tillegg til å være lys og lettstelt har hovedetasjen beroligende utsikt til (...). Valget er ditt om å bo godt, og det kan du virkelig gjøre her (...)

(...)

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

*Alt er nyoppusset i huset i 2020. Gulv, fasade, kledning, tak, kjøkken, bad, drenering, elektriske, rør. Det som er originalt er grunnmuren og gjerne noe av panelene innvendig.

I tilstandsrapporten sto det at støttemurer ikke var vurdert. Det sto at varmtvannsberedere skulle vurderes i tilstandsrapporten, men det var ikke skrevet annet om berederne enn at anbefalt brukstid var 15-30 år. Fra tilstandsrapporten hitsettes:

DRENERING

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

Beskrivelse

Det er opplyst at drenering er oppgradert/etablert i 2020, eier har foto uten at produktbeskrivelser og dybde avtegning er utført. Original grunnmur er påført utvendig med isolerende lag med utenpåliggende plater med følgende opplysninger: Over jord; isoporplate, armeringsnett for puss, primer mapei universal base coat grunt, puss Silancolor tonachino 1002 mapei 2mm.

Dreneringen vil som hovedregel forbedres vesentlig med de tiltak som er gjennomført. Det gjøres likevel oppmerksom på at utbedring av drenering fungerer godt mot fukt i sjikt mellom grunnmur og terreng. Grunnmurens kappilærsug er det ikke mulig å drenere seg bort fra, hvilket kan være en risiko med hensyn til senere problemstillinger. Tilstandsgrad er av den grunn splittet opp med 1 for oppgradering og 2 for kappilærsug.

Vurdering

Dreneringen er ikke synlig for visuell kontroll, for drenering skal dreneringsrør normalt være rundt 20 cm lavere enn innvendig gulv. Det foreligger ikke andre opplysninger enn eiers opplysninger, Kontroll langs yttervegger i tilgjengelige deler av kjelleretasjen, avdekker ingen symptomer på at det er svikt i drenering på befæringsdato.

TG1

Oppgraderte dreneringer på eldre bygg kan ha risiko for awikjf. veiledningen til Byggforsk, ofte fordi man må inngå kompromisser mellom nytt og gammelt. I tillegg er kappilærsug fra grunnen en mulig risiko.

TG2

levetid

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.320. Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Kort intervall 20 år, lang 60 år.

(...)

ROM UNDER TERRENG

Undersøke/sen omfatter visuell kontroll av fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.

Vurdering

Kjeller er innredet i sin helhet med kledde vegger mot grunnmur som befinner seg under terreng. Kontrollert langs yttervegger i tilgjengelige deler på befaringen uten synlige tegn til fukt. Enkelte fuktsøk med fuktindikator er foretatt uten registrerbare utslag på befaringen. Enkelte deler er ikke tilgjengelig pga møbler/innredning/lagring foran/mot denne. Det orienteres at innredete rom under terreng har vesentlig større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt. Tilstandgrad er ikke satt pga manglende kontrollmuligheter i konstruksjonen. Som grunnregel kan det imidlertid være riktig å relatere tilstandgraden som er satt for drenering.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2019, og at selger hadde bodd i boligen i drøyt halvannet år, inkl. de siste 12 månedene. Selger opplyste om totalrenovering av bad ved egeninnsats, men at "Noen kollegaer som jobber innen dette fagfeltet har hjulpet til". Det ble opplyst om ny drenering fra 2020 ("dobbel drenering"), utført ved egeninnsats. Arbeid ved el-anlegg var utført av faglærte. Selger svarte "Nei" på følgende spørsmål:

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

Videre opplyste selger i egenerklæringen om ufaglært arbeid ved dreneringsrør, isoporplate og grunnmursplast mv. Det ble opplyst at grovkjeller var innredet uten byggemelding til kommunen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.8.21, og overtatt av kjøper den 21.9.21. I overtakelsesprotokollen sto det at:

Selger skal ordne ventilasjon. To på 2 etg og en på loft

Kjøper har forklart at de i mai 2022 fikk en henvendelse fra naboen, som klaget på at støttemuren langs eiendomsgrensen var skjev og hadde flyttet seg inn over hans eiendom. Naboen skal ha krevd at det ble gjort tiltak for å rette opp i forholdet, og informert om at han hadde tatt opp problemet med selger. Naboen har signert en uttalelse hvor det sto at han tok opp forholdet med selger, og at selger skulle ta opp forholdet med den nye eieren.

Kort tid etter dette, skal en leietaker ha informert om at det var fukt i underetasjen. Ved nærmere undersøkelser ble det avdekket fukt og sopp-/muggdannelser mellom gulvlisten og veggen i et område i gangen. Skaden ble meldt inn til husforsikringen, som rekvirerte takstmann K. for befaring. I skaderapporten sto det at det var "mindre inntrenging av utvendig fukt", og at dette kunne tyde på utettheter ved dreneringen. Det ble anbefalt et kamerasøk i rørene for nærmere avklaring. Firma R. gjennomførte videoinspeksjon.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 19.5.22 og 13.6.22. Takstmann E. ble engasjert for å utarbeide en reklamasjonsrapport, og det ble sendt påkrav den 30.3.23. Den 9.5.23 reklamerte kjøper på feilplasserte varmtvannsberedere.

Takstmann E. befarte boligen på nytt, og lagde en revidert reklamasjonsrapport. Foretaket engasjerte på sin side takstmann L. for å utarbeide reklamasjonsrapport.

Takstmann E. og takstmann L. var enige om at det var høy luftfuktighet i boligen, og at antatt forblending av eksisterende ventiler og innsetting av nye vinduer uten ventiler hadde medvirket til dette. Takstmann E. estimerte utbedringskostnadene til kr 28 500 inkl. mva., mens takstmann L. anslo utbedringskostnadene til kr 25 000 inkl. mva. Takstmann E. og takstmann L. var også enige om at fuktskaden i underetasjen skyldtes feil ved utførte drensarbeider. Den nye drensledningen var lagt med feil fall, og takrennenedløpet var i strid med anbefalinger ført ned i drensledningen. Dreneringen hadde dermed "betydelig redusert" eller "ingen" funksjon. Ifølge takstmann E. var det også benyttet feil type masser mot grunnmuren. Takstmann E. og takstmann L. anslo begge kostnader ved utvendige drensarbeider til kr 375 000 inkl. mva., men takstmann E. hadde også medregnet kostnader til kamerakontroll på kr 6 250 inkl. mva., for tilkomst på kr 25 000 inkl. mva. og til innvendig reparasjon på kr 9 375 inkl. mva.

Takstmann E. og takstmann L. var også enige om at støttemuren hellet utover i toppen. Det ble fremlagt bilder som viste at muren hellet ut mellom 4 cm og 9 cm i topp.

Takstmann E. beskrev at muren hadde sprukket opp mot naboeiendommer og langs betongtrappen opp mot boligen. Han og takstmann L. mente at det manglet forskriftsmessig armering i hjørner som bandt murene sammen, og at jordpress/marktrykk derfor hadde presset ut toppen av forstøtningsmuren. Takstmann E. skrev at "muren vil fortsette å sige ut og til slutt kunne rase ut dersom ingenting blir gjort". Takstmann L. skrev at "det er sannsynligvis ingen umiddelbar fare for at mur skal kollapse. Muren kan stå i mange år, men dette er usikkert". Takstmann E. og takstmann L. viste til innhentede pristilbud og satt utbedringskostnadene til kr 1 076 738 inkl. mva.

Når det gjaldt boligens varmtvannsberedere, mente takstmann E. at disse ikke var plassert lekkasjesikkert. Takstmann L. bemerket at oppussingsarbeider ikke utløste TEK 17-krav, og

vurderte det tilstrekkelig å montere automatisk lekkasjestopper, samt å fuktsikre trau med avrenning. Takstmann E. beregnet utbedringskostnadene til kr 77 689 inkl. mva. eks. rigg/drift, mens takstmann L. satt utbedringskostnadene til kr 25 000 inkl. mva.

Kjøper har oppsummert kravet slik:

Det følger av vedlagt dokumentasjon at avvikene kan utbedres for følgende kostnader:

- Drenering kr. 415 625,-
- Forstøtningsmur kr. 1 076 738,-
- Ventilasjon kr. 28 500,-
- Varmtvannsbereder 1.etg. kr. 32 688,-
- Varmtvannsbereder 2.etg. kr. 32 688,-

Det kreves derfor prisavslag på kr 1 586 239,-

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Selger opplyser til selskapet at kjøper kjøpte huset med en mur som var fra 1953. Den var ikke renovert, og at kjøper så og visste om det. Kjøper var på visning mange ganger og så dette før han kjøpte. Selger viser videre til at dette er en gammel og skjev mur, og at den også var slik da selger kjøpte eiendommen.

(...)

Selger har for øvrig ikke særskilt opplysningsplikt om forhold som anses synbare for enhver. Hva gjelder påstand fra nabo (...), bestrides det at dette omfattes av opplysningsplikt. For det første er det uklart hva konkret som skal ha vært diskutert mellom nabo og selger, da det henvises til "avviket på muren mellom boliggrensene". Det bemerkes også at det fremstår høyst uklart hvem som har forfattet og formulert den erklæringen som nabo har signert på. For det annet vil ikke en tilfeldig nabos påstander om mistanke om avvik på mur være omfattet av opplysningsplikt.

Foretakets interne takstmann T. hadde vurdert støttemuren, og oppga at han ikke var enig i at manglende sammenføyning i hjørner var forskriftsstridig. Han skrev også at det ikke var tegn til svikt i fundamenteringen. Takstmann T. mente at murens tilstand ikke var kritisk med unntak av området mot naboen, og at muren kunne holde "i mange år til", men at vedlikeholdstiltak var anbefalt for å forlenge levetiden. Anbefalte vedlikeholdstiltak besto i å fornye masser og drenere på nytt, samt å utbedre, sammenføye og opprette muren. Han estimerte utbedringskostnadene til kr 406 250 inkl. mva.

Foretaket la frem en e-post fra takstmann L. datert 27.6.24, hvor takstmann L. skrev at det var "mye mulig" at ytterligere skjevheter i forstøtningsmuren kunne hindres på en tilstrekkelig måte ved å grave opp bak muren, etablere ny drenering og lette marktrykket.

Kjøper fremla en SMS fra takstmann E., som oppga at betongmur normalt hadde en levetid på langt over 70 år, samt en SMS fra naboen som oppga å ha snakket med selger om at muren lente over på naboeiendommen.

Kjøper har anført at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger visste om avvikene ved forstøtningsmuren, og at det samlet sett foreligger en vesentlig mangel. Det ble pekt på at utbedringskostnadene utgjorde 34 % av kjøpesummen, og at forholdene var upåregnelige for kjøper.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på totalt kr 1 586 239, med tillegg av forsinkelsesrenter regnet fra 30.4.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Det ble vist til at kjøper var kjent med murens synlige forfatning, jf. avhl.

§ 3-10, og at selger ikke hadde plikt til å gi ytterligere informasjon om denne, jf. LA-2022-119926. Boligen var 70 år gammel på salgstidspunktet, og det ble informert om at oppussingsarbeidene ble gjort ved ufaglært egeninnsats. Kjøper hadde derfor ingen forventning om fagmessig utførelse. Ved en eventuell utmåling av prisavslag, måtte det foretas et betydelig standardhevingssfradrag. Foretaket anførte videre at saken burde avvises fra nemndsbehandling, jf. vedtektene pkt. 4.1.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet la til grunn at selger var kjent med konkrete feil og skader på støttemuren, og kom derfor til at selgers svar på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til "sprekker i mur" el.l. var uriktig, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble vist til bl.a. FinKN 2016-109 og FinKN 2020-545. Sekretariatet kom videre til at det samlet sett forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det er vist til at selger var kjent med konkrete feil og skader på støttemuren, og sekretariatet kom derfor til at selger hadde besvart det relevante spørsmålet i egenerklæringsskjemaet uriktig mot bedre viten. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse.

Sekretariatet har videre kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selv om støttemuren er av eldre dato og det ble informert om at renoveringsarbeidene i all hovedsak var gjort av ufaglært/egeninnsats/dugnad, ble det samlet sett likevel ansett å foreligge en vesentlig mangel. Det ble bl.a. lagt stor vekt på at TG 1-angivelsene for dreneringen og vinduene virket forventningsskapende, at selger var kjent med feil og skader på støttemuren, samt at støttemuren ikke var en enkel konstruksjon, men en massiv betongmur som holdt store deler av eiendommen oppe. Utglidningen utgjorde et adskillig farepotensial, om enn ikke på kort sikt.

Nemnda har etter en konkret helhetsvurdering kommet til samme resultat som sekretariatet også på dette punktet, og kan også her tiltre begrunnelsen. Etter nemndas syn sannsynliggjør nabouttalelsen at selger var kjent med at støttemuren utgjorde en spesifikk risiko (utglidning/bevegelse) – altså en risiko utover det som i alminnelighet kunne forventes av en eldre støttemur. Foretaket har riktignok hatt innsigelser til uttalelsen, men uten å klargjøre hva selger mener naboen egentlig skal ha sagt. Det fremstår uomtvistet at naboen skal ha tatt opp forholdet med selger, og uten andre holdepunkter må nemnda legge til grunn som mest sannsynlig den versjonen som fremgår av den fremlagte skriftlige erklæringen.

Nemnda har merket seg foretakets innsigelse om at saken ikke er egnet for behandling i nemnda, men har – som sekretariatet – kommet til at det er forsvarlig å treffe en avgjørelse i saken ut fra de fremlagte saksdokumentene.

Nemnda har videre merket seg foretakets fremleggelse av ny uttalelse fra takstmann om et mulig annet utbedringstiltak, men finner at sikkerhetsrisikoen sammenholdt med tidligere vurderinger av tiltak må veie tyngst. Nemnda oppfatter uansett sistnevnte uttalelse som temmelig forbeholden.

Prisavslaget settes til kr 650 000, jf. avhl. § 4-12, med tillegg av forsinkelsesrente. Det vises også her til sekretariatets utfyllende begrunnelse, som tiltres fullt ut.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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