

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-859

23.9.2024

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

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

Sprekk i grunnmur – risikoopplysninger – avhl. § 3-9 andre punktum.

Del av en tomannsbolig oppført i 1957, med tilbygg fra 1981, ble solgt "som den er" for kr 3,7 mill., og overtatt av kjøper den 26.11.18. Det ble opplyst ved salget om mindre skjevheter og sprekker i kjeller, men at dette var normalt iht. alder. Det ble også observert noe tegn til kalkutslag, med opplysning om at dette var normalt med tanke på byggeskikk/alder. I tillegg ble det observert noe sprekker/riss både på innsiden og utsiden, men ingen tegn til setninger eller svikt. Det fremgikk videre at det i kjelleren var noe riss/sprekk i fuger i muren, men at dette ikke var unormalt, og at det ikke var tegn til skader eller svikt. Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet om en sprekk i kjeller, som var utbedret. Sommeren 2023 gjorde naboen kjøper oppmerksom på sprekken og utviklingen som hadde skjedd over tid. Det ble avdekket mangler ved tilbyggets grunnmur. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en vesentlig mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 156 688, takstutgifter kr 9 490.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av sprekk i grunnmur, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en halvpart av en horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1957, med tilbygg fra 1981.

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

Byggemåte

(...) Grunnmur av støpt betong og lettklinkerblokker (...)

Standard

(...)

Det gjøres oppmerksom på følgende anmerkninger i takstrapporten:

(...)

-Kjeller: Kjelleren ble kontrollert på befaringen. Kjelleren består i hovedsak av boder samt felles vaskerom. Mindre skjevheter og sprekker observert (normalt i.h.h. til alder/byggeår). Det gjøres oppmerksom på at det ikke var vanlig å etablere fuktsperre under støpte gulv mot grunn for byggeåret. Det observeres noe tegn til kalkutslag. Normalt med tanke på byggeskikk/alder. Noe sprekker/riss observeres både på innsiden og utsiden. Ingen tegn til setninger eller svikt observeres.

Da dette er felles bygningsdeler er de ikke tatt med under punktene i rapporten.

I tillegg til ovennevnte opplysninger om "Kjeller", som ble inntatt i salgsoppgaven fra eierskifterapporten, ble det i eierskifterapporten bl.a. også gitt følgende opplysninger:

TG 1 - 3.1 Andre rom

Her vurderes: helheten av alle rom som ikke er våtrom.

Beskrivelse: Øvrige rom er gjennomgått på befaringen. Det ble ikke registrert behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Alle rommene har gjennomgått oppgradering av overflater siden byggeåret. Det bemerkes noe retningsavvik på gulv inne på stuen i overgangen mellom original del og tilbygg. Dette ansees ikke som en pågående setningsskade eller svikt i konstruksjonen. Antagelig setninger etter etablering av tilbygg. Har vært uforandret siden 1998.

Kjeller: Grovkjeller innredet med kjølerom. Denne delen (ifølge eier) følger seksjonen. Ingen tegn til skader eller svikt. Noe riss/sprekk i fuger i muren. Ikke unormalt ved bruk av lettklinkerblokker.

Merknader: Antatt gjenstående levetid: Mer enn 10 år med jevnlig vedlikehold.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1998, og hadde bodd der siden. På spørsmål om kjennskap til om det "er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere" svarte selger "Nei". Selger svarte "Ja" på spørsmål om kjennskap til om det "er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende", med beskrivelsen "Sprekk i en vegg i kjeller. Utbedret".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.10.18, og overtatt av kjøper den 26.11.18.

Kjøper ble sommeren 2023 kontaktet av naboen, som gjorde kjøper oppmerksom på sprekken og utviklingen som hadde skjedd over tid. Kjøper kontaktet umiddelbart fagkyndig sivilingeniør R. for undersøkelse av sprekken, både utvendig og innvendig. Befaring ble gjennomført 29.6.23. I e-post av 17.7.23 opplyste sivilingeniør R.:

Vertikal sprekk ved hjørne og horisontalt riss i ytterveggen kfr skissen

Rissene kan ha kommet pga ekstra belastning utenfor veggen

Det er en lang vegg uten innvendig avstivning.

Hvis nye baderomsvegger av leca mures (kfr skissen markert med grønt) vil veggen være tilstrekkelig avstivet

Normalt regnes 6m som maks avstand mellom avstivninger på yttervegger av leca

Vedlagt e-posten fulgte en planskisse av boligen og utdrag av byggforskrift av 1969.

Kjøper har innhentet pristilbud fra murerfirma K. og S. datert 17.10.23, på totalt kr 125 350. Beløpet fordelte seg på kr 52 625 inkl. mva. for muring av vegg med forskalingsblokk, støping og armering (pris 1), kr 36 812,50 inkl. mva. for meisling og oppskjæring av riss, jern som bandt veggen sammen, støpe/pusse i riss og utmeisle områder (pris 2), og kr 67 250 inkl. mva. for pussing av lecavegger i kjeller (pris 3).

Kjøper har fremlagt redegjørelse fra takstingeniør K.:

Jeg viser videre til [foretaket] sitt tilsvare i epost til [kjøper] av 1. november 2023.

Her vil jeg korrigere følgende misforståelser:

- Reklamasjonen gjelder grunnmur under tilbygg oppført i 1981, IKKE opprinnelig bygning fra 1957.

- Gjeldende byggeforskrift på byggetidspunktet var altså Byggeforskriften av 1969 med tillegg, IKKE byggeforskriften fra 1949, slik [foretaket] hevder.

- Jeg hevder at tilbygget IKKE er bygd i overensstemmelse med gjeldende byggeforskrift på byggetidspunktet. Dette vil fremkomme i følgende redegjørelse, som jeg forutsetter vil bli lest nøye.

(...)

REKLAMASJON PUNKT 1 - manglende avstiving av grunnmur i Lecablokk:

(...)

Grunnmurens lengste side er 10 m, *uten avstivende innervegg*.

Veiledning til byggeforskrift av 1. august 1969 og Produktdatablad 6.111 fra Leca Norge AS fra 1980 var

gjeldende da tilbygget ble planlagt og oppført (dette datablad har forøvrig vært uendret både før og etter utgaven fra 1980).

(...)

MANGEL:

Grunnmuren er ikke oppført i henhold til Byggeforskriftens veiledning og Lecas produktdatablad som var gjeldende på byggetidspunkt, og oppfyller dermed ikke byggeforskriften av 1969. (...)

Følgende skader er registrert som skyldes denne mangelen:

Det er store forekomster av riss og gjennomgående sprekker i grunnmuren. Disse var kamuflert / "reparert" med flekkvis puss på kjøpstidspunktet, men kjøpere har registrert en tydelig forverring av sprekkdannelser i løpet av de årene de har vært eiere. Det er også registrert at veggen buler innover med ca 4 – 5 cm. Ved undersøkelser v/ byggteknisk rådgiver, sivilingeniør R. og murerfirma K. og S., ble det konstatert at mange av sprekkenes er gjennomgående. Se vedlagte rapporter/ tilbud.

Utbedringskostnad for reklamasjon punkt 1: Oppmuring av innvendig avstivende delevegg, se tilbud fra murerfirma K og S. (vedlegg 4):

Kr 42 100,- ekskl. mva.

REKLAMASJON PUNKT 2 - manglende sammenkobling av muren i hjørne:

Dette er en feil som skyldes samme mangel som i punkt 1. Ustabilitet/ bevegelse i Lecaveggen har ført til en større, gjennomgående sprekkdannelse i hjørnet, som ikke er fagmessig sammenbundet. Dette må utbedres etter at veggen er stabilisert med avstivende innervegg..

Utbedringskostnad for reklamasjon punkt 2: Meisle, skjære opp riss, legge i jern, støpe og pusse, se tilbud fra murerfirma K og S. (vedlegg 4):

Kr. 29.450,- ekskl. mva.

REKLAMASJON PUNKT 3 - muren har gjennomgående sprekkdannelser og må tettes.

Sitat fra Byggeforskriften av 1969, kapittel 42 – Grunnmur, kjeller og drenering, punkt :3 Kjellervegg, andre setning:

Veggen skal utføres slik at vann ikke trenger inn i kjelleren.

Se også utdrag fra **veiledning til byggeforskriften av 1969**, limt inn over (side 2), vedr. krav om utvendig pussbehandling i vannavstøtende utførelse.

Lecablokker er i utgangspunktet ikke tette, verken mot vann eller luft. For å oppfylle byggeforskriftens krav til tetthet mot vanninntrengning, må grunnmuren tettes med puss på utsiden.

(...)

MANGEL:

Pussen utvendig på grunnmur gir ikke lenger beskyttelse mot vanninntrengning, fordi bevegelsen som er oppstått i muren på grunn av manglende avstivning, har ført til gjennomgående sprekkdannelser på flere steder. Sprekkene er godt synlige i pussens utvendig over jordbandet, og i hele veggens høyde innvendig. Dette er dokumentert i befaringsrapporter fra sivilingeniør R. og murerfirma K og S. (vedlegg 3 og 4), samt i vedlagte billedokumentasjon (vedlegg 5).

En fullstendig oppfyllelse av forskriftskravet skulle bestått i full oppgraving langs utsiden av grunnmuren, med reparasjon av pussens, etter at veggen er avstivet. Dette vil bli en meget omfattende prosess. Etter som det er montert grunnmurplast under jordbandet på utsiden av grunnmuren på et ukjent tidspunkt, godtar huseier at sprekkenes utbedres utvendig over jordbandet, samt at sprekker utbedres og veggen flikkes, pusses og tettes på innsiden etter at avstivende vegg er murt opp, slik det fremgår av tilbud fra murerfirma K. og S. (vedlegg 4).

Utbedringskostnad for reklamasjon punkt 3, flikk/ utbedring og innvendig puss av 45 m2 kjellervegg, se vedlagt tilbud fra murerfirma K. og S.:

Kr. 53.800,- ekskl. mva.

(...)

TOTAL: kr 156.688,-

Kjøper har presisert at da tilbygget var oppført i 1981, var det byggeforskriftene som var gjeldende i 1981 som måtte legges til grunn for vurderingen.

Foretaket har presisert at selgers takstmann ikke hadde utarbeidet en grundig tilstandsrapport, men en enklere eierskifterapport, samt at selgers takstmann ikke hadde tilstandsvurdert kjeller, siden dette var en felles bygningsdel. Foretaket har også bemerket at selgers takstmann har vurdert sekkebetegnelsen "andre rom", og samlet vurdert denne til TG 1, mens øvrige rom har tegn på skjeve gulv, setninger etter tilbygg, og riss/sprekk i mur.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at det i salgsdokumentasjonen kun var gitt positive opplysninger om grunnmuren, at kjelleren ble gitt TG 1, og at utbedringskostnadene utgjorde 4,23 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 156 688, samt krav om takstutgifter på kr 9 490.

Forsikringsforetaket har bestridt at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til at det var sannsynlig at den opplyste risikoen om skjevheter og sprekk/riss hadde utviklet seg noe i løpet av de fire årene fra overtakelsen. Foretaket har også vist til at det ble gitt en rekke risikoopplysninger om kjeller/mur, samt boligen og tilbyggets alder.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en vesentlig mangel grunnet sprekk i grunnmuren på tilbygget, som er oppført i 1981, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda legger til grunn at utbedringskostnadene maksimalt utgjør omkring 4,2 % av boligens kjøpesum. Kostnadene ligger følgelig i det nedre sjikt av den veiledende prosentsatsen som er oppstilt i rettspraksis, men det skal uansett gjøres en skjønnsmessig helhetsvurdering av om boligen objektivt sett avviker i vesentlig grad fra hva kjøper hadde rettmessig grunn til å forvente ved kjøpet.

I sekretariatets vurdering heter det:

Sekretariatet bemerker at kjeller og grunnmur ikke var egne vurderingspunkter i eierskifterapporten, men ble omtalt innledningsvis under "Andre forhold", og under punktet "Andre rom". Under punktet "Andre rom" var det helheten av alle rom som ikke var våtrom som ble vurdert. Punktet ble gitt TG 1, som tilsier mindre eller moderate avvik, herunder at bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses nødvendig. Det fremgikk at kjelleren ble kontrollert på befaringen, og at det der ble observert riss/sprekker i mur både innvendig og utvendig, samt skjevheter. Samtidig ble det opplyst at det ikke var unormalt med noe riss/sprekk i fuger i muren ved bruk av lettklinkerblokker, og at de mindre skjevhetene og sprekkene som ble observert var normale iht. alder/byggeår. I tillegg fremgikk det at det var ingen tegn til setninger, skader eller svikt. Det ble også opplyst at det ikke var vanlig å etablere fuktspærre under støpte gulv mot grunn for byggeåret, og at det ble observert noe tegn til kalkutslag, men at også dette var normalt med tanke på byggeskikk/alder. Sekretariatet bemerker at selgers takstmann var på befaring den 12.4.17 i forbindelse med eierskifterapporten, dvs. ett år og syv måneder før kjøpers overtakelse den 26.11.18. I egenerklæringen var det opplyst om en sprekk i en vegg i kjeller, som var utbedret. Sett hen til boligens alder, var det etter vårt syn ikke helt upåregnelig at opplyste riss/sprekker og skjevheter kunne forverre seg over tid.

I redegjørelse fra sivilingeniør R. datert 17.7.23, fire år og åtte måneder etter overtakelsen, ble det konstatert at det er en vertikal sprekk ved hjørnet og et horisontalt riss i ytterveggen på boligen. Han mener rissene kan ha kommet på grunn av ekstra belastning utenfor veggen, og opplyser at det er en lang vegg uten innvendig

avstivning.

I henhold til redegjørelsen fra takstingeniør K. datert 6.11.23, er tilbygget og dets grunnmur ikke bygd i overensstemmelse med gjeldende byggeforskrift på byggetidspunktet - Byggforskriften av 1969 med tillegg. K. har vist til tre reklamasjonspunkt, og det første gjelder manglende avstiving av grunnmur i Lecablokk. K. opplyser at det har oppstått store forekomster av riss og gjennomgående sprekker i grunnmuren som følge av skadene, at disse var kamuflert/"reparert" med flekkvis puss på kjøpstidspunktet, og at kjøper har registrert en tydelig forverring av sprekkdannelser i løpet av de årene de har vært eiere. I tillegg ble det avdekket at veggen buler innover med ca. 4 – 5 cm. Det andre reklamasjonspunktet gjelder manglende sammenkobling av muren i hjørne, som K. mener skyldes samme mangel som i punkt 1. Han opplyser at ustabilitet/bevegelse i Lecaveggen har ført til en større, gjennomgående sprekkdannelse i hjørnet som ikke er fagmessig sammenbundet, samt at dette må utbedres etter at veggen er stabilisert med avstivende innervegg. Det tredje reklamasjonspunktet gjelder gjennomgående sprekkdannelser i muren, som må tettes. K. har vist til at kjellerveggen iht. Byggforskriften av 1969, skal "utføres slik at vann ikke trenger inn i kjelleren." Han opplyser at pussen utvendig på grunnmur ikke lenger gir beskyttelse mot vanninntrengning, fordi bevegelsen som er oppstått i muren på grunn av manglende avstivning har ført til gjennomgående sprekkdannelser på flere steder. Sprekkene er godt synlige i pussen utvendig over jordbandet, og i hele veggens høyde innvendig.

Sekretariatet har etter en helhetlig vurdering kommet til at det ikke foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med i nærværende sak. Vi har lagt særlig vekt på at utbedringskostnadene ligger i nedre sjiktet for hva som kan anses å oppfylle det kvantitative vesentlighetsvilkåret, samt tilbyggets alder, og opplysningene ved salget om riss/sprekker i mur i kjeller både på innsiden og utsiden, samt skjevheter. Selv om kjeller/mur kunne forstås å være gitt TG 1, og de avdekkede forhold ikke ble omtalt som alvorlige ved salget, fremstår det etter vårt syn likevel ikke som helt upåregnelig at de kunne utvikle seg både i størrelse og omfang over tid. Opplysningen i egenerklæringen om at en sprekk i en vegg i kjeller var utbedret, tilsier at kjøper kunne forvente at denne sprekken var utbedret. Likevel underbygger etter vårt syn denne opplysningen, sammenholdt med de øvrige opplysningene i salgsdokumentasjonen, ytterligere en fare for at alvorligere riss/sprekker i kjellerveggen kunne oppstå over tid. Vi viser i den forbindelse til tiden som gikk fra overtakelsen til de påklagde forhold ble avdekket av fagkyndig. Det fremgår dessuten av redegjørelsen til takstingeniør K. at kjøper har registrert en tydelig forverring av sprekkdannelser i løpet av de årene de har vært eiere. Etter en samlet vurdering har vi etter dette funnet at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at "*misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt*" for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Anførlene i nemndsansmodningen, herunder at konstruksjonen av grunnmuren i tilbygget ikke er i samsvar med byggeforskrifter på oppføringstidspunktet, gir ikke grunnlag for en annen vurdering av saken, særlig sett i lys av opplysningene som var gitt ved kjøpet og utbedringskostnadenes størrelse.

Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).