

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-137

10.2.2025

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

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

106 år gammel bolig – avvik ved grunnmur – TG 2 – avhl. § 3-2.

En enebolig fra 1917 ble solgt for kr 3,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.8.23. I salgsprospektet ble det opplyst at boligen hadde blitt påkostet og modernisert en rekke ganger. I tilstandsrapporten var likevel "Rom under terreng" og "Etasjeskille/gulv mot grunn" gitt TG 2. I egenerklæringsskjemaet krysset selger av for "Ja" på både spørsmål om fuktinnsig i kjelleren og på spørsmål om utettheter i bl.a. garasje/fasade. I sammenheng med utbedringsarbeider som følge av skadedyr, oppdaget kjøper etter overtakelsen at grunnmuren var mangelfull. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til risikoopplysningene som ble gitt ved salget, samt boligens alder. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 100 000, krav om erstatning kr 4 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved fundament/grunnmur, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Telemark oppført i 1917.

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

PÅKOSTNING OG MODERNISERING

2012 - Fornytt kjøkkeninnredninger.

2015 - Fornytt takteking, takrenner og beslag.

2015 - Nye vinduer.

2020 - Pusset opp badetrom i 2012 og 2020.

2023 - Pusset opp toalettrom og malt alle vegger i 2. etasje.

2023 - Nytt elektrisk anlegg i kjeller med lamper/lys og koblet varmtvannsberedere til brytere.

2023 - Lagt drenering rundt garasje, pusset opp inngangstrapp og malt noen utvendige overflater.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte boligen i januar 2023. På spørsmål 5 svarte selger "Ja" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere, og beskrev "Fuktinnsig på innerste kjellerrom mot nord og dels mot øst og garasje". På spørsmål 10 svarte selger "Ja" på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, og beskrev "utettheter av garasjemuren, ble bedre etter istallasjon av regnvannsdrenering rundt garasjen.". På spørsmål 13 opplyste selger å ikke ha kjennskap til om

ufaglærte hadde utført arbeider som normalt burde utføres av faglærte, utover arbeid ved inngangen.

Det fremgikk av tilstandsrapportens innledning at boligen hadde en grei planløsning med normal standard. Det fremgikk videre om vedlikehold av boligen at bygningen var påkostet i senere år, men hadde behov for noen utvendige oppgraderinger.

Rom under terreng ble gitt "lys" TG 2, en tilstandsgrad som iht. tilstandsrapportens innledning betyr at det foreligger vesentlige avvik. Det fremgikk bl.a. at det var fuktinnsig langs yttervegger og fra grunnen og angrep av borebiller i bjelker og stubbeloft. Etasjeskille/gulv mot grunn ble også gitt "lys" TG 2 i tilstandsrapporten, og det ble bl.a. vist til at gulvene hadde stedvis noen skjevheter, nivåforskjeller og knirk på grunn av alder.

Byggegrunn ble gitt TG IU, mens drenering ble gitt TG 3. Det ble opplyst at det ikke var tegn på utvendig fuktsikring, men at fuktsikring rundt garasje ble fornyet i 2023. Kostnadsestimat for drenering ble satt til kr 100 000 – 300 000. Grunnmur og fundamenter ble gitt "lys" TG 2:

Grunnmurer i betong og betongblokker fra byggeårene.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Grunnmurene er stabile, men har noen sprekker og avlassinger på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Forstøtningsmurer ble også gitt "lys" TG 2, og det ble opplyst om behov for lokale utbedringstiltak.

Boligen ble solgt for kr 3,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.8.23, og overtatt av kjøper den 10.10.23.

Vinteren 2023/2024 oppdaget kjøper skadedyr i boligen, og i forbindelse med undersøkelser for å finne skadedyrenes innkommstvei inn i boligen, avdekket kjøper stålplater i kjelleren. Disse var montert innvendig i kjelleren, på kjellerens grunnmur og fundament. Kjøper reklamerte den 29.4.24.

I reklamasjonsrapport fra takstfirma N., med befaringsdato 21.5.24, fremgikk bl.a. følgende:

1. Feil på boligens fundament, grunnmur.

Andre forhold ved boligen enn de som er nevnt under ovenstående punkter er ikke vurdert.

Mandat er med grunnlag i mottatte dokumenter samt hvordan bygningen fremstod under befaring, å vurdere følgende:

- Reklamasjonen målt mot referansenivået for bygningsdeler det er reklamert på.
- Dokumenterte opplysninger som er gitt om bygningsdelen det er reklamert på, som grunnlag for å vurdere bygningsdelens tilstand ved overtakelse.
- Økonomiske konsekvenser ved reklamerte forhold ved å beregne kostnader med utbedring.

(...)

SAMMENDRAG

(...)

... kan opplyse om at hun høst/vinter 2023- 24 oppdaget rotter i boligens kjeller, og hun fikk fanget opp til flere stykker. Hun startet med å undersøke hvor disse skal ha kommet inn, og startet med å fjerne noen stålplater som var montert på kjellerens grunnmur og fundament. Da dette var fjernet, oppdaget hun til sin

store forferdelse, at boligens fundament nærmest var undergravd, og hun kunne stikke en stålstang under boligens fundament og ut i hennes blomsterbed som er etablert på utsiden av boligens grunnmur.

Hun oppfattet situasjonen nå slik at dette måtte vurderes av en fagmann, og tok kontakt med murerfirma T.F. Murerens uttalelse var at boligens fundament var svært svekket, og grunnmuren sto oppreist av "gammel vane"

Årsak for dette er, med overveiende stor sansynlighet, at tidligere eiere har forsøkt å senke gulvet inne i kjelleren for å oppnå bedre høyde under etasjeskiller. Dette har ført til at oppfylte masser av sten og kult under boligens fundamenter nå er synlige, fundamentene er dels undergravet, og konstruksjonen er svært svekket. Ved undertegnede befaring blir det vurdert til at dette tiltaket er av svært eldre dato, og trolig mer en 20 år.

(...)

1.FEIL PÅ BOLIGENS FUNDAMENT, GRUNNMUR.

1.1 Beskrivelse/observasjoner:

Boligens fundament og grunnmur er utført med betong, murblokker, og fremstår som ved byggeår.

Innvendig er gulvet senket til et nivå ca. 10 til 15 cm under boligens fundament ved et av kjellerens rom, og i en lengde langs med fundament ved fasader mot vest og nord, som tilsvarer ca. 8,5 lm.

Ut over fundament på grunnmur, er også fundament under søyle for understøtter ved midtre bærevegg i kjeller dels undergravd.

Det fremgikk bl.a. videre av rapporten at tiltaket fremsto som amatørmessig utført, trolig ikke var søkt om, og brøt med referansenivå på nærmest samtlige refererte punkter. Det fremgikk også av rapporten at verken takstmann eller kjøper skal ha hatt mulighet til å kunne avdekke forholdet.

Når det gjaldt utbedringskostnader, fremgikk det av rapporten at takstmann vurderte utbedringskostnadene til kr 100 000 inkl. mva. Det ble gitt følgende beskrivelse av utbedring:

Utbedring bør her utføres i 2 etapper:

- Innvendig bør oppfylte masser og kult rengjøres etter beste evne for heft av ny betong.
- Det bør forskales med en-sidig forskaling nær til fundamenter, og fylle opp med ny fiberarmert betong.
- Når første tiltak og betong, har herdet ferdig, bør utvendig areal graves opp, og fundamenter blottlegges.
- Kult og underliggende masser rengjøres etter beste evne for heft av ny betong.
- En-sidig forskaling etableres, fundament fylles opp med ny fiberarmert betong.
- Blomsterbed og kantstein etableres med nytt, og beplantes på nytt.

Kjøper har også fremlagt e-post av 1.12.24 fra murerfirma TN.:

Ved befaring av kjelleren ble det avdekket flere konstruksjonsfeil fra tidligere arbeid. Gulvet var tidligere senket under såle, men arbeidet ble ikke fullført på en korrekt måte. Grunnmuren ble ikke gjenoppbygd etter at gulvet ble fylt igjen, noe som førte til et betydelig gap mellom sålen og grunnmuren. Dette gapet ble skjult med diverse plater, noe som maskerte problemene. Videre ble det oppdaget at to bærende punkter manglet understøttelse, noe som kan føre til strukturelle svakheter i bygningens fundament.

(...)

Stabilitet og sikkerhet: Det store gapet mellom sålen og grunnmuren svekker bygningens stabilitet. Uten riktig understøttelse av de bærende punktene, kan det oppstå uforutsigbare bevegelser eller synking av byggets fundament, som kan føre til ytterligere skader på bygningens strukturelle integritet.

Fuktskader og mugg: Det ufullstendige arbeidet kan også føre til problemer med fuktighet i kjelleren, noe som kan føre til muggvekst, råte og ytterligere strukturelle problemer.

(...)

Etter min vurdering har ikke problemene i kjelleren verken noe med elde, slitasje eller utdatert drenering å gjøre. Her har en tidligere eier med viten og vilje prøvd å senke gulvet, uten tilstrekkelig kunnskap, deretter

maskert problemet. Dette har resultert i en alvorlig konstruksjonssvakhet, spesielt da bæring manglet i et hjørne, som er et kritisk punkt i en bygningsstruktur, samt to andre bærende punkter. Dette er etter min mening ikke noe man må forvente, selv om grunnmuren er over hundre år gammel.

Kjøper har anført at det påberopte forholdet var upåregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at avviket ikke var et utslag av elde og slitasje, men skyldtes manglende faginsikt og mangler ved tiltak som har blitt utført i regi av tidligere salgsledd. Det var for kjøper ikke mulig å avdekke de påviste avvikene basert på salgsdokumentene eller undersøkelser i forkant av kjøpet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 100 000, samt krav om å få dekket egenandelen for advokatutgifter på kr 4 000, i tillegg til forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar i saken, og har i hovedsak vist til boligens alder og risikoopplysningene som ble gitt om boligen før avtaleinngåelsen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og viste bl.a. til at det var tale om en eldre bolig, hvor relevante bygningsdeler i hovedsak var gitt TG 2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd og bl.a. vist til følgende:

Boligen var 106 år ved avtaleinngåelsen. Det ble opplyst om oppgraderinger de siste årene, men det ble før avtaleinngåelsen også gitt en rekke risikoopplysninger om boligen. Grunnmur og fundamenter, forstøtningsmurer, etasjeskille/gulv mot grunn og rom under terreng ble alle gitt "lys" TG 2 i tilstandsrapporten, en tilstandsgrad som varslet om vesentlige avvik. Grunnmur og fundamenter ble opplyst å være fra byggeår, og det ble beskrevet funn av sprekker og avlassinger grunnet alder, med behov for lokal utbedring. I tillegg ble boligens drenering gitt TG 3, og selger opplyste bl.a. om fuktinnslag i kjeller i egenerklæringsskjemaet.

Slik vi oppfatter det, er det påberopte avviket lokalisert i en kjeller brukt som bod, og området var dekket med stålplater, (...). Slik vi forstår kjøper, ble forholdet avdekket i forbindelse med at hun undersøkte hvordan rotter kom seg inn i boligen.

Slik sekretariatet oppfatter den fremlagte reklamasjonsrapporten, skal det være avdekket avvik ved deler av boligens fundamentet ved at det er "dels undergravd", og at ifølge takstmann var det "overveiende stor" sannsynlighet for at tidligere eiere har forsøkt å senke gulvet inne i kjelleren for å oppnå bedre høyde under etasjeskiller. Slik vi forstår rapporten, skal det ikke ha vært mulig for takstmann eller kjøper å avdekke forholdet før salget.

Slik saken er dokumentert for oss, og slik vi oppfatter uttalelsene i reklamasjonsrapporten, kan vi ikke se at det fremgår at forholdet har medført setninger eller andre skader på boligen. Vi oppfatter ikke reklamasjonsrapporten dithen at boligens grunnmur/fundament er ustabil grunnet forholdet. Vi har imidlertid merket oss at takstmann i reklamasjonsrapportens sammendrag skriver at konstruksjonen er "svært svekket". Det fremgår imidlertid i det samme sammendraget at tiltaket (da oppfatter vi at det vises til undergravd fundament) er av "svært eldre dato og trolig mer enn 20 år."

Vi har vært noe i tvil om forholdet i denne saken må anses for å utgjøre en "fundamental mangel", jf. uttalelsene i Prop. 44 L (2018–2019) s. 60. Vi kan imidlertid ikke se at det i reklamasjonsrapporten pekes på at forholdet har en sikkerhetsdimensjon, noe nemnda la vekt på i bl.a. FinKN 2023-396 og FinKN 2023-397. Vi viser til sammenligning også til FinKN 2024-650 og FinKN 2024-109.

Nemnda har også funnet vurderingen etter avhl. § 3-2 ledd i denne saken tvilsom. Nemnda har merket seg uttalelsen fra murerfirma TN. i nemndsansmodningen om at avviket er en konstruksjonssvakhet uten sammenheng med elde, slitasje eller drenering. Samtidig ble etasjeskiller og gulv mot grunn gitt TG 2 i tilstandsrapporten, og det ble også konkret opplyst om

at gulvene stedvis hadde noen skjevheter og nivåforskjeller. Grunnmur og fundamenter ble i tillegg gitt TG 2. Utbedringen angitt i reklamasjonsrapporten synes nettopp å kretse rundt ny fundamentering, og kostnaden forbundet med å få nytt fundament er relativt moderat. Samlet sett har nemnda kommet til at det ikke kan sies å foreligge noe forventningsavvik etter avhl. § 3-2 første ledd og dermed heller ingen mangel.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).