

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-356

8.4.2025

Gjensidige Forsikring ASA

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

Setningsskader på grunnmur – risikoopplysninger – TG 2 – takstansvar? – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig fra 1979 ble solgt for kr 8,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.10.23. Boligen ble markedsført som godt vedlikeholdt. I tilstandsrapporten var grunnmur og fundamenter gitt mørk TG 2 ("Avvik som kan kreve tiltak") og det var opplyst om skråriss "som er symptom på setninger", men at dette ikke var unormalt i bygninger fra perioden. Videre ble punktet "Utvendige vann- og avløpsledninger" gitt lys TG 2 ("Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak"), og det var opplyst at det var påregnelig med utbedringer i nær fremtid. Etter overtakelsen oppdaget kjøper setningsskader, og en defekt bakkekran. Kjøper anførte bl.a. at selv om det var opplyst om setningsskader, var det upåregnelig for kjøper at det var tale om pågående setninger. Videre anførte kjøper at den defekte bakkekranen skulle vært avdekket av selgers takstmann. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt en rekke risikoopplysninger om forholdene før salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 204 959.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av setningsskader på grunnmur og defekt bakkekran, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Troms oppført i 1979.

I salgsprospektet fremgikk bl.a. følgende:

Godt vedlikeholdt bolig med praktisk planløsning

I tilstandsrapporten datert 31.3.23 ble det bl.a. opplyst om følgende:

Grunnmur og fundamenter – mørk TG2

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i isolerte elementer.

Grunnmur pussset/slammet over terreng.

[Bilde]

Fuktskadet murpuss.

[Bilde]

Fuktskadet murpuss.

[Bilde]

Skråriss.

[Bilde]

Fuktskadet murpuss.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. På grunn av for korte taknedløp har vannsprut fra taknedløp medført at puss har løsnet. Samme skade er også observert under vindu i stue leilighet. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

(...)

Utvendige vann- og avløpsledninger – lys TG2

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at trerøtter kan vokse seg inn i rørene, partikkelstoffer bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger. Alt dette er naturlige slitasjeskader som etter en del år gjør det påregnelig med skader. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Selger oppga i egenerklæringen å ha bodd i boligen siden 1985. Selger svarte "Nei, ikke som jeg kjenner til" på spørsmål om feil eller utført arbeid på vann- og avløpsrør. Det ble bl.a. opplyst om ufaglært arbeid på verandadekke og gelender. På spørsmål om "tegn på setningsskader eller sprekk i fliser" svarte selger "Nei, ikke som jeg kjenner til".

Boligen ble solgt for kr 8,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.10.23, og overtatt av kjøper den 5.4.24.

Etter overtakelsen avdekket kjøper setningsskader på grunnmuren, i tillegg til skader på utvendig bakkekran. Det ble innhentet skaderapport fra takstfirma E.:

1. Skjevheter i mur

Kort beskrivelse av forholdet:

Kjøper har etter overtakelse oppdaget at grunnmur under balkong buler innover. Dette er forhold som han mener det ikke er opplyst om i salgsprospekt og derfor reklamerer på.

Hva er opplyst ved salg:

Av salgsdokumenter fremgår det at det er registrert skråriss som er et symptom på setninger.

Det står videre at sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne periode ikke er uvanlig. Tilstandsgrad 2 er gitt pga. nevnte forhold.

Mine undersøkelser med resultat:

Ved befaring påviste kjøper skjevheter i mur under balkong. Mur buler i overkant av 10 cm inn på midten og det er bruddskader i omlegg på muren. Bakenforliggende årsak til skade er setningsskader i form av tele og jordpress som har påvirket konstruksjonen.

Disse setningsskader er ikke nevnt i tilstandsrapport. Skadene er av en slik karakter at det er fare for sammenbrudd noe som igjen tilsier TG 3 hvor det synliggjøres konsekvens, tiltak og kostnader til nødvendig utbedring. Se etterfølgende bilder i denne rapport.

Konklusjon:

Forholdet må utbedres.

Utbedring:

Kort beskrivelse av utbedringsarbeider.

1. Balkong stemples av fra undersiden.
2. Det graves fra på utsiden av grunnmur med gravemaskin.
3. Skadet grunnmur rives og kjøres på deponi.
4. Det fundamenteres med nye masser som komprimeres.
5. Det bygges nye grunnmur med armerte legg.
6. Grunnmur fuktsikres på utsiden og det monteres grunnmursplast med overkantlist.
7. Grunnmur pusses over grunnmurslist.
8. Det fylles til med drenerende masser.
9. Avstempling fjernes.
10. Eventuelle sår på plen tilsåes.

Utbedringskostnad:

Normal utbedringskostnad for utbedring som ovenfor beskrevet estimeres til ca. 150 000,- inkl. mva. Av dette utgjør materialer kr. 50 000,- og arbeid kr. 100 000,-

2. Utvendig bakkekran

Kort beskrivelse av forholdet:

Kjøper har etter overtakelse oppdaget at utvendig bakkekran er defekt. Dette er forhold som han mener det ikke er opplyst om i salgsprospekt og derfor reklamerer på.

Mine undersøkelser med resultat:

Ved befaring påviste kjøper bakkekran som er defekt. Han opplyste at rørleggerfirma har vært på befaring og konstatert at den må skiftes ut.

Hva er opplyst i salgsdokumenter:

I tilstandsrapport er det opplyst om at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger og at skader kan oppstå plutselig på eldre anlegg.

Konklusjon:

Forholdet er påregnelig ut fra opplysninger i tilstandsrapport men må utbedres.

Utbedring:

Rørlegger har gitt et prisestimat på utskiftning av bakkekran. Jeg har vært i kontakt med rørleggerfirma B. Han opplyser at det ikke er mulig å gi en fast pris på dette da det er mange faktorer som spiller inn.

Det må inn graventreprenør, rørlegger, tilføring av masser, materiell og arbeid.

Innvendig må det gjøres tiltak med tilbakeslagsventil som igjen utløser behov for ekspansjonskar til varmtvannsbereder.

Tiltaket vil være i tråd med krav/lovverk fra det offentlige (TEK17 og Kommunalteknisk norm).

Utbedringskostnad:

Normal utbedringskostnad for utbedring som ovenfor beskrevet er av rørlegger estimert til ca. 150 000,- inkl. mva.

Videre har kjøper fremlagt pristilbud fra rørleggerfirma V. på kr 54 959, hvor det fremgikk at utbedringsbehovet var noe usikkert, og at den endelige kostnaden ikke var endelig avklart. Det hitsettes følgende fra rapporten:

Oppgraving for utskifting av teleskop rør for avstenging utv bakkekran .

Ved befaring i dag 20.06.24 brukte jeg en stang ned i stigerør , det kan virke som at krantoppen er knekket , slik at jeg legger utskifting av nakkekran som opsjon på jobben .

Ifølge foretaket har selger bestridt kjennskap til feil eller skader ved boligens utvendige bakkekran. Foretaket har også fremlagt bilder tatt av selgers takstmann under befaring, som viste at store deler av eiendommen var dekket av snø under besiktigelsen. Foretaket gjenga selgers forklaring om grunnmuren:

Selgerne har for selskapet opplyst at murveggen har vært slik siden de overtok boligen nybygget i 1985. Den gangen fjernet man et tre som sto helt inntil muren, i tilfelle dette skulle påvirke buling av muren. Det ble derfor satt opp en enkel konstruksjon for å se om muren kom lengere inn, men det har ikke vært registrert noen endring i muren siden 1985. Dette har altså ikke endret seg siden oppføring av bygget av fagfolk, som underbygger at det nettopp ikke er behov for tiltak og som heller ikke har vært noe problem siden muren ble ført opp for snart 40 år siden. Her er det heller ikke dokumentert noen form for bevegelser ved muren.

Kjøper har anført at forholdene utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til informasjon gitt i salgsoppgaven om god standard, slik at begge de påberopte forholdene var avvik fra kjøpers forventninger. Kjøper har vist til at opplysningene ved salget kun gjaldt overfladiske skader, og at pågående setningsskader var derfor upåregnelig for kjøper. Grunnmuren skulle ha blitt vurdert til TG 3, slik at det foreligger takstansvar også på dette punktet. Kjøper anførte videre at det ble gitt mangelfulle opplysninger fra selger og selgers takstmann om bakkekranen.

Forsikringsforetaket har bestridt at setninger i grunnmuren utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til opplysningene som ble gitt ved salget, herunder særlig at grunnmur og fundamenter var vurdert til mørk TG 2 i tilstandsrapporten, i tillegg til at det var beskrevet symptom på setninger. Etter foretakets syn foreligger det derfor ikke en mangel som følge av forventningsavvik jf. avhl. § 3-2. Når det gjaldt bakkekran, har foretaket vist til at forholdet var ukjent for selger, og bemerket at det ikke var sannsynliggjort at skaden på kranen forelå ved risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7, og viste i hovedsak til at det ble gitt konkrete risikoopplysninger om setninger ved salget, samt at utbedringskostnadene fremsto relativt begrensede sett opp mot boligens alder. Det var heller ikke holdepunkter for at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdene.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets konklusjon om at det ikke foreligger mangel for bakkekranen og viser til begrunnelsen som er gitt på dette punktet.

Nemnda har vært noe mer i tvil om setningsskadene, men finner etter en samlet vurdering å kunne tiltre sekretariatets konklusjon om at det heller ikke her er grunnlag for mangel – verken etter avhl. §§ 3-2 første ledd eller 3-7.

For så vidt gjelder påregnelighetsvurderingen etter avhl. § 3-2 første ledd, viser nemnda til at det utvilsomt ble gitt konkrete risikoopplysninger om setninger ved salget. Det springende punktet blir om avviket likevel går utover det kjøper i alminnelighet kunne forvente. Nemnda har kommet til at så ikke er sannsynliggjort. Det er for nemnda bl.a. uklart om setningene er pågående og hvor stor

fare for sammenbrudd det egentlig er tale om. Forholdet er begrenset omtalt i skaderapporten. Nemnda kan derfor i det alt vesentlige tiltre følgende merknad fra foretakets klagesvar:

Når det kommer til kjøpersidens dokumentasjon fra takstfirma E. kommer det ikke frem at det er behov for noen utbedring, utover en anførsel om at dette hadde utgjort en tilstandsgrad 3, men hvor det ikke er dokumentert noen form for bevegelse eller generell svekkelse.

Med hensyn til avhl. § 3-7, har kjøper i nemndsansmodningen fremholdt med tyngde at selger har holdt tilbake kunnskap om setningsskadene. Det er bl.a. vist til at selger fjernet et tre i 1985 nær grunnmuren for å unngå påvirkning på «bulen» som var avdekket. Nemnda viser igjen til at kjøper ikke har sannsynliggjort noen konkret utvikling av forholdet. I en slik kontekst kan det neppe anses som opplysningssvikt fra selgers side at en situasjon fra egen overtakelse i 1985 ikke ble opplyst om i egenerklæringsskjemaet. Nemnda finner det sannsynliggjort at selger slo seg til ro med at forholdet ikke utviklet seg, og at det ikke forelå omstendigheter ved muren som var av en slik karakter at det skulle vært opplyst om utover setningsproblematikken som allerede var beskrevet.

Nemnda tilføyer at det heller ikke kan ses å foreligge grunnlag for takstansvar etter avhl. § 3-7 etter reglene om identifikasjon med selger.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).