

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-360

11.5.2023

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ny avhendingslov – skjevheter i grunnmur – TG 0 og 1 – opplyst om skjeve gulv – avhl. § 3-2.

En rekkehusleilighet oppført i 1983 ble solgt for kr 6,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.1.22. I tilstandsrapporten og i salgsprospektet sto det at selger hadde forsøkt å rette ut skjevheter i gulvet i 1. etasje etter sitt kjøp, men at gulvet fortsatt hadde skjevheter, og at årsaken ikke var undersøkt (TG 2). Grunnmuren var vurdert og ble gitt "TG 0 og 1", og det sto at byggegrunnens beskaffenhet var ukjent (TG IU). I egenerklæringsskjemaet skrev selger at verandaen mot sjøsiden var bygget av en tømmer i 2019. Den 12.6.22 reklamerte kjøper over større skjevheter i grunnmuren, og at det kunne se ut som setningsskader. Kjøper viste til at grunnmuren ble gitt TG 0 og 1 ved salget, og at det var tydelig at det var gjort tiltak for å kompensere for skjevhetene ved oppføring av verandaen i 2019. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger ikke var kjent med forholdet, samt at grunnmuren fungerte etter sin hensikt og at det ikke var behov for tiltak. Kjøper viste til at fagkyndige hadde anbefalt nærmere undersøkelser av grunnforholdene før utbedringstiltak ble iverksatt, og at kostnadene kunne bli svært høye. Nemnda kom til at det forelå mangelsansvar, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og/eller erstatning for nødvendige undersøkelser av grunnforhold og utbedringskostnader.

Saksfremstilling

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

Saken gjelder en toetasjes rekkehusleilighet sentralt på Østlandet oppført i 1983.

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

STANDARD

Flott beliggende rekkehus i et populært og barnevennlig boområde (...)

Diverse: (...) Markterrasse er bygget i 2018, og øvrig terrasser er fra 2019 (...)

(...)

BYGGEMÅTE

Det gjøres spesielt oppmerksom på at følgende er gitt tilstandsgrad 2 (TG2):

(...) Etasjeskiller: Skjevhetsmåling på gulv i u.etg (foretatt måling av gang og soverom 1) og i 1. etg. (foretatt måling i stue og kjøkken). Årsak til skjevhetene er ikke vurdert av bygnings sakskyndig. Selger opplyser om at de har rettet ut gulv i 1.etg. etter kjøp, men bygnings sakskyndig opplyser at gulvet fortsatt har skjevheter (...)

Forøvrig er det gitt 83 % TG 0 eller TG 1, og 6 % er gitt TGIU (...)

Fra boligsalgsrapporten, utarbeidet av takstmann N. den 7.1.22, hitsettes:

ETASJESKILLER – REKKEHUS

Etasjeskiller av betong i U. etasje og etasjeskiller av trekonstruksjoner på 1. etasje. Det er gjort målinger i følgende rom: U. etasje: gang og soverom A. 1. etasje: stue og kjøkken.

TG 2 Skjevhetmåling

Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 28 mm i gang.

(...)

BALKONGER, TERRASSER, VERANDA ETC

Utgang fra kjøkken til vest-vendt terrasse på ca 34,5M². Gulvflater belagt med terrassebord. Rekkverk av treverk og glass. Rekkverkshøyden er målt til 1,0M. Utebelysning, markise og stikkontakt på vegg.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) - Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom

(...)

GRUNNMUR, FUNDAMENTER

Grunnmur av lettklinkerblokker.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Grunnmur

TGIU Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2017. På spørsmål om kjennskap til skjevheter eller setningsskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende, hadde selger krysset av "ja" og skrevet:

Gulvet er rettet ut i 1. ett.

Under punktet for tilleggs kommentarer hadde selger bl.a. opplyst at:

Markterrasse (2015) underetasje og foran inngangsparti (2019) er bygget av oss, veranda mot sjøsiden er bygget av tømmer (2019).

Boligen ble solgt for kr 6,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.1.22, og overtatt av kjøper den 1.6.22.

Den 12.6.22 reklamerte kjøper overfor foretaket:

Det er oppdaget større skjevheter i grunnmur etter overtagelse. Dette kan observeres på synlig del av grunnmur mot nord, og det ser ut som at det er en setningsskade på denne delen av grunnmuren (...) Det er tydelig at skjevhet/setningsskade i grunnmur er kjent, da det er gjort modifikasjoner i fundament ved bygging av balkong for å kompensere for skjevheter, i senere tid.

Foretaket henvendte seg til selger, som svarte kort at:

Vi kjenner ikke til de forholdene som er beskrevet her.

Kjøper har lagt frem et notat utarbeidet av tømmer A. etter befaring den 16.6.22:

Slik det fremstår på bilder, fremkommer det tydelig at grunnmur på nordvendt fasade har sunket betydelig ned i grunn (setningsskade). Det er blitt målt avvik på 45-50mm på 4,1m lengde.

Dette antas å ha skjedd, over en lenger tidsperiode. Trolig årsak er sviktende grunnforhold eller utilstrekkelig opparbeidelse av fundament til grunnmur. Det ble i 2018/19 oppført en ny terrasse langs vegg, hvor det er tydelig at det er blitt kompensert for skjevheter, ved bla utskjæring i bjelkelag. Dette er blitt kjent, etter en visuell befaring. Grunnforholdene på stedet, er ukjent og bør utredes videre for å konkludere med en endelig

årsak. Utbedring er avhengig, av hva som antas å være endelig årsak. Antakeligvis har skaden skjedd over lengre tidsperiode, tilbake i tid.

Det kan bli aktuelt å utbedre grunnforholdene. Da med ny opparbeidelse av masse i grunn, som er dimensjonert riktig for grunnmur samt ny drenering. Man må som et minimum rette opp og sikre grunnmur på forsvarlig måte. Kostnadsberegning, er vanskelig å fastslå eksakt, da det er flere ukjente faktorer. Men kan antas å strekke seg fra 100.000 - 1.000.000 kr, alt etter om det vil kreves utgraving under grunnmur for å løfte denne og evt. utbedring av grunn.

Det ble lagt frem bilder som viste bruk av klosser, utskjæring av bjelker og skjevheter.

Foretaket rekvirerte takstmann R. for befaring og vurdering av forholdene. Takstmann R. konkluderte med at:

Det er skjevheter i boligen ved gulvene i begge plan, skjevhetene overgår "typiske" skjevheter ved boliger fra denne perioden. Når det oppstår skjevheter på gulvene i den øverste etasjen, vil nødvendigvis også grunnmuren som etasjen ligger på være skjev.

Skjevhetene ser ut til å ha oppstått for en god stund siden, trolig kort tid etter byggeåret og virker nå å stå i ro. Skal det fastslås om det er bevegelser i bygget eller ikke må det gjøres målinger over tid.

Jeg kan ikke se at de skjeve gulvene gir noen bruksmessig ulempe som tilsier at det må gjøres tiltak, jeg ser heller ikke tegn til at grunnmuren ikke ivaretar de lastene som tilføres. Muren virker å fungere etter sin hensikt.

(...)

(Bilde 1) – viser grønn strek fra laseren og skjev grunnmur. Det er hugget ut i bjelker for å kompensere for skjevheter. Ingen synlige sprekker.

(...)

(Bilde 2) – viser nye bjelker som er lagt på "gammel" drager. Det er lagt på klosser av varierende tykkelse for å kompensere for skjevhetene.

(...)

(Bilde 3) – viser strek fra laser og at utbygget med omkleddingsrom sunket.

Takstmann R. skrev at det var mulig å foreta målinger over tid dersom det var ønskelig å fastslå med sikkerhet om det var bevegelser i boligen eller ikke. Kostnadene ved slike målinger ble estimert til kr 50 000 inkl. mva.

Foretaket har fremlagt en kommentar fra takstmann N., som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget:

Det ble ikke observert riss/sprekker i grunnmur på befaringstidspunktet. Det ble heller ikke registrert riss/sprekker på overflater inne i boligen.

Kjøper informerte om at videre undersøkelser av grunnforholdene var nødvendige for å fastslå hvilke utbedringer som var nødvendige og prisen på disse. Kjøper forklarte at han ønsket å kreve dekning for utbedringskostnadene og kostnadene ved å dokumentere kravet, men at han inntil videre kun ønsket at Finansklagenemnda tok stilling til ansvarsspørsmålet i saken.

Kjøper har fremlagt et notat fra U. AS datert 29.3.23:

Det er ønsket et kostnadsestimat på utbedring av arbeider grunnet setningsskader på grunnmur.

Alle skjevheter i boligen går mot et punkt hvor det utvendig ligger en kum.

Det kan tyde på at ev ustabilitet i massene under grunnmur, kan skyldes omstendigheter rundt kum.

For å kunne konstatere at det ikke er noen underliggende årsak til setningen i grunnmuren vil det være nødvendig å utføre arbeider som medfører graving utvendig.

En pris på disse arbeidene er på det nåværende tidspunkt umulig å fast sette. Et slikt oppdrag kan spenne seg fra kr 500 000,- og oppover.

Viser det seg at det er ustabil under grunnmur vil det fort bli snakk om kr 2 000 000,-, med forbehold om at det kan bli en del høyere.

Vår anbefaling er å få gjort undersøkelser av grunnforholdene rundt grunnmur mot nord for å forsikre seg om at det ikke er skader som kan eskalere og skape større problemer i fremtiden.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for foretaket etter avhendingslova. Kjøper har vist til at skjevheter i grunnmur var noe annet enn skjevheter i gulv, og at selger hadde gjort tiltak for å kompensere for skjevhetene i grunnmuren. Opplysningene i egenerklæringsskjemaet stemte ikke med selgers kunnskap. Grunnmuren fikk TG 0 og TG 1 i boligsalgsrapporten selv om det var tydelige skjevheter i denne.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Det ble vist til at boligen var i forventbar stand ut ifra de opplysningene som ble gitt. Boligen var 39 år gammel, og det ble opplyst om merkbare skjevheter i etasjeskiller (TG 2). Muren virket etter sin hensikt, og det var ikke behov for tiltak. Videre var ikke skjevhetene i grunnmuren noe selger eller takstmannen kjente eller måtte ha kjent til. Takstmannen hadde kontrollert grunnmuren, og det var ikke riss eller sprekker.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar for foretaket etter avhl. § 3-2 første ledd. Det ble lagt vekt på at skjevhetene var unormalt store hensett til byggeåret, og at grunnmuren ble gitt TG 0 og TG 1.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

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

Ifølge avhl. § 3-2 første ledd har boligen en mangel dersom den ikke er i samsvar med det kjøperen kunne forvente ut fra blant annet "eigedommens type, alder og synlige tilstand". Bestemmelsen er ment å gi uttrykk for det såkalte abstrakte mangelsbegrepet, som skal gi utgangspunktet for en konkret helhetsvurdering av om boligen avviker fra hva kjøper berettiget kunne forvente. I henhold til forarbeidene skal det ved vurderingen tas utgangspunktet i hva kjøper med rimelighet kunne forvente. Det påpekes videre at den som kjøper en brukt bolig, normalt ikke kan forvente at boligen er i perfekt stand, jf. Prop. 44 L (2018-19) s. 85.

Saken gjelder en rekkehusleilighet oppført i 1983. Av boligsalgsrapporten fremgikk det at 83 % av bygningsdelene ble gitt TG 0 eller TG 1, og at 6 % av bygningsdelene ble gitt TGIU. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at gulvet hadde blitt rettet ut i boligens 1. etasje, men det sto at takstmannen hadde opplyst at gulvet fortsatt hadde skjevheter og at årsaken til skjevhetene ikke var vurdert (TG 2). Grunnmuren var vurdert og fikk TG 0 og TG 1, men byggegrunnen var ikke vurdert, TGIU.

Kort tid etter overtakelsen avdekket og reklamerte kjøper på skjevheter/setninger i grunnmuren, herunder at verandaen var forsøkt tilpasset skjevhetene i boligen. I egenerklæringsskjemaet sto det at denne verandaen ble bygget av en tømmer i 2019.

Skjevhetene er vurdert av tømmer A. og takstmann R., som synes enige om at grunnmuren på den nordvendte gavlveggen har sunket ned i grunnen, og at dette har skjedd over en lengre tidsperiode. A. har målt skjevhetene til 45-50 mm på 4,1 meters lengde og omtalt forholdet som "betydelig". R. har sagt seg enig i at skjevhetene overgår "typiske" skjevheter i boliger fra denne perioden. R. har uttalt at bygget nå virker å stå i ro, men at det må foretas målinger over tid dersom det skal fastslås om det er pågående bevegelser i bygget eller ikke. Også A. har tatt til orde for at grunnforholdene bør utredes nærmere.

Sekretariatet det ikke nødvendigvis avgjørende for mangelsvurderingen etter avhl. § 3-2 første ledd, jf. § 3-1 om boligen allerede har satt seg, eller om det er tale om pågående setninger.

Det vises til at grunnmuren hadde blitt vurdert og gitt TG 0 og TG 1 i boligsalgsrapporten, noe som indikerte at grunnmuren var i god stand, også hensett til byggeåret. At det skulle være unormalt store skjevheter i grunnmuren må derfor ha fremstått upåregnelig for kjøper.

Når det gjelder R.s bemerkning om at grunnmuren nødvendigvis måtte være skjev fordi det var skjevheter på gulvene i øverste etasje, vil sekretariatet påpeke at det ikke kan legges til grunn at alminnelige forbrukere har kunnskap som gjør at de vurderer opplysninger på samme måte som byggteknisk sakkyndige, jf. LB-2014-117062. Slik vi ser det, vil det dessuten kunne virke urimelig å legge til grunn at kjøper skulle trukket en slik slutning, når den profesjonelle takstmannen ikke gjorde dette. Når takstmannen først ga grunnmuren TG 0 og TG 1, var dette egnet til å virke forventningsskapende.

Sekretariatet har derfor kommet til at boligen ikke var i samsvar med kjøpers berettigede forventninger, og at det foreligger mangelsansvar for foretaket etter avhl. § 3-2 første ledd, jf. § 3-1.

Nemnda har kommet til samme konklusjon, og tiltrer fullt ut sekretariatets grundige vurdering. Nemnda kan ikke se at det fremkommer noe i foretakets nemndsansmodning som rokker ved dette. Det legges avgjørende vekt på at sprekke ble avdekket i en del av bygningsmassen som var tilsikret med TG 0 og TG 1. Nemnda kan ikke se at de skjevhetene som ble påpekt for gulv og etasjeskillere i tilstrekkelig grad var egnet til å gi kjøper forventning om sprekker i grunnmur. De avdekkede forholdene fremstår langt mer alvorlige enn de skjevhetene som ble påpekt i salgsdokumentene.

Nemnda er ellers enig med sekretariatet at det er grunn til å stille spørsmål ved om det kan være aktuelt med takstansvar i saken, etter reglene om identifikasjon mellom selger og takstmann. Heller ikke nemnda finner det dog påkrevd å konkludere på dette punktet.

Når det gjelder utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12 og/eller erstatning etter avhl. § 4-14 har sekretariatet uttalt følgende:

Sekretariatet er enige i at det på nåværende tidspunkt ikke er mulig å ta endelig stilling til hva kjøper kan kreve. Det kan likevel konstateres at kjøper vil kunne kreve prisavslag etter avhl. § 4-12 og/eller erstatning etter avhl. § 4-14 for rimelige og nødvendige kostnader ved å undersøke grunnforholdene, samt for eventuelle utbedringskostnader. Om kostnader forbundet med å undersøke grunnforholdene skal anses som en utbedringskostnad eller som et direkte tap er ikke avgjørende, da det helt klart var innenfor takstmannens kontroll å avdekke skjevhetene, jf. avhl. § 4-14 første ledd, jf. § 4-5. Se til sml. FinKN 2022-637, som gjaldt skader på grunnmur. Ettersom det foreligger kontrollansvar, vil kjøper også kunne kreve erstatning for eventuelle rimelige utgifter til advokatbistand.

Nemnda er enig i dette, og nøyer seg derfor – som sekretariatet – med å konstatere at kjøper har krav på å få dekket rimelige og nødvendige kostnader ved å undersøke grunnforholdene, samt for eventuelle utbedringskostnader relatert til de skader som gjennom dette blir avdekket. I den grad skjevhetene i etasjeskillene, som det ble opplyst om ved salget, avhjelpes ved en eventuell utbedring, skal dette komme til fradrag ved utmålingen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).