

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 244

20.01.11

Saken omhandler: Mangelfull rassikring av bergskrent og støttemur. Avhendingsloven §§ 3-1 (2) jf. 2-4 (2) og § 3-9, 2.pkt.

Enebolig solgt ”som den er” i februar 2008 for kr. 5 375 000,-. Overtakelse fant sted 17.03.2008. I mars 2010 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (selskapet) over manglende rassikring på eiendommen. Kjøper rekvirerte Sweco Norge AS til å besiktige eiendommen og utarbeide skaderapport. Rapporten konkluderte med at fjellskjæringen bak hele huset var løs og rasutsatt, samtidig som at støttemur på eiendommen hadde svakheter hvor det var fare for utglidning. Det ble videre konkludert med at det var en betydelig sikkerhetsrisiko knyttet til manglende utbedring av forholdet. Utbedringskostnadene ble anslått til kr. 252 500,- inkl. mva. Selskapet avslo kjøpers krav med henvisning til at selger ikke kjente til forholdet, og at det dermed ikke forelå opplysningssvikt fra selgers side etter avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8. Videre anførte selskapet at det meste av manglene hadde oppstått etter at kjøper overtok eiendommen, og at selger derfor ikke kunne hefte for disse. Endelig ble det fremholdt at utbedringskostnadene vurdert opp mot kjøpesummen gjorde at eiendommen ikke var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt. Kjøper klaget deretter saken inn for KKFE, og anførte at det var snakk om skjulte skader som hadde oppstått på grunn av mangelfull og lite hensiktsmessig sikring. Kjøper anførte videre at forholdet utgjorde et vesentlig avvik fra forventet stand, jf. avhendingsloven § 3-9, 2.pkt. Sekretariatet ga kjøper medhold i at forholdet utgjorde en mangel etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt på grunn av de betydelige utbedringskostnadene sammenholdt med at forholdet utgjorde en betydelig sikkerhetsrisiko. Sekretariatet konkluderte videre med at forholdet svarte seg til arbeider utført på tomten ved byggingen av boligen i 1994, jf. avhl. § 3-1(2) jf. § 2-4 (2). Selskapet har klaget saken inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring fordi de er uenige i sekretariatets vurdering av den manglende rassikringen. Selskapet fremholder at manglene er å anse som vanlig vedlikehold, og at forholdet ikke utgjør et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 252 500,- inkl mva. (Utbedringskostnader)

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda skal først ta stilling til om forholdet med den mangelfulle rassikringen av bergskrenten og svakheten med støttemuren kan sies å ha oppstått etter risikoovergangen, jf. avhendingsloven § 3-1 annet ledd, jf. § 2-4 annet ledd. Når det gjelder dette spørsmålet, er nemnda i det vesentlige og resultat enige Klagekontorets

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

vurdering av 20.12.10. Klagekontorets vurdering er inntatt i redegjørelsen som bilag 11, og nemnda viser til denne.

Spørsmålet nemnda deretter skal ta stilling til, er om de nevnte forholdene utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum. For at eiendommen skal kunne anses for å være mangelfull etter denne bestemmelsen, må eiendommens faktiske tilstand være i vesentlig dårligere stand enn det objektivt sett forventbare.

Avgjørende for hvilket forventningsnivå som skal legges til grunn i vurderingen, vil være hvordan eiendommen er presentert fra selgers side, samt det inntrykk eiendommen ga ved kjøpers forundersøkelser. I vurderingen av hvorvidt forholdet er å anse som en mangel, vil også utbedringskostnadenes størrelse kunne være av betydning.

Når det gjelder den kvantitative delen av mangelsvurderingen, bemerker nemnda at utbedringskostnadene er oppgitt å utgjøre kr 252 500 inkl. mva. I tillegg vil det påløpe ca. kr 20 000 til prosjektering og kontroll av fjellsikring, samt utarbeidelse av rapport, jf. bilag 7 til sekretariatets redegjørelse. Prosjekterings- og kontrollkostnadene må anses som kostnader som er nødvendige for å utbedre mangelen og må derfor tas med i den kvantitative delen av mangelsvurderingen. Nemnda legger således til grunn at de samlede utbedringskostnadene vil beløpe seg til ca. kr 260 000, hvilket utgjør ca. 4,8 - 4,9 % av kjøpesummen. Dette er noe høyere enn sekretariatet har lagt til grunn for sin vurdering.

Når det gjelder den kvalitative delen av vurderingen etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum, er nemnda i det vesentlige og resultat enig med KKFE sin avgjørelse av 20.12.10. Avgjørelsen er inntatt i sekretariatets redegjørelse og det vises derfor til denne. Nemnda tilføyer at det følger av bilag 7 til redegjørelsen at forholdene utgjør en "stor sikkerhetsrisiko". I de tilfeller hvor man etter den kvantitative vurderingen, som i denne saken, er i grenseland i forhold til hvorvidt forholdet utgjør en mangel, vil det kvalitative element i slike tilfeller være av avgjørende betydning. Nemnda bemerker også at selskapet ikke har innhentet egne tekniske vurderinger for eventuelt å føre motbevis for hva som er sagt om sikkerhetsrisikoen. Selskapets mer alminnelige betraktninger i bilag 12 om at det i "i en moderne bolig kan...være mange ting som kan være til fare for liv og helse" tillegger nemnda ingen vekt slik saken ligger an.

Nemnda har derfor kommet til at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn klager kunne forvente. Den mangelfulle rassikringen og svakheten med støttemuren utgjør derfor en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Konklusjon:

Selskapet gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig

Ved behandlingen deltok Vold, Anderssen, Leisner. Sekretær: Brodtkorb

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-793

Enebolig ble i februar 2008 solgt ”i den stand den var ved kjøpers besiktigelse” for kr. 5 375 000,- jf. kjøpekontrakten § 7 (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsprospekt (**bilag 2**) hvor kjøper blant annet fikk opplyst:

”Byggeår

1994”

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) opplyste selger at de hadde bodd i boligen i 3 år. Selger opplyste videre:

”**Spm. 6.** Kjenner du til om det er/har vært setningsskader, for eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Svar: Nei”

Det ble videre utarbeidet boligsalgsrapport av takstmann Arild Grundetjern datert 02.11.2007 (**bilag 4**). Fra rapporten hitsettes:

”... **Fundamenter**

Vurderinger: Ukjent byggegrunn.

... **Terrengforhold**

Terrengbehandling

Vurderinger: Murer/gjerder etc. ble ikke sjekket under befaringen og inngår ikke i rapporten.”

I brev datert 26.03.2010 (**bilag 5**) reklamerte kjøper til selskapet. Det ble reklamert over sviktende rassikring på eiendommen. Kjøper hadde oppdaget store sprekker i fjellet på baksiden av huset og var bekymret for at fjellet kunne rase/skli ut.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

I e-post datert 07.04.2010 (**bilag 6**) ba selskapet kjøper om å dokumentere det reklamerte forhold.

Sweco Norge AS utarbeidet skaderapport datert 27.04.2010 (**bilag 7**). Rapporten inneholdt flere bilder av forholdet. Det ble konkludert med at fjellskjæringen bak hele huset var løst og rasutsatt, samtidig som at støttemur på eiendommen hadde svakheter hvor det var fare for utglidning. Fra rapporten hitsettes:

”... **Vurderinger fjellskjæring:**

... Som det framgår av foto 5 er fjellets lagdeling ugunstig ved at lagene heller utover. Når lagene så videre innover åpnes opp av forvittringsprosessene som for eksempel frostsprengning, vil store blokker kunne tippe ut og rase ned...

... På foto 6 ser man noen kamstålbolter som er stukket ned i vertikale borehull. Dette er noe som er gjort under utsprengningen av tomte for å hindre at fjellet raser ut (hindre bakbryting). Disse kamstålene er løse, det vil si at de ikke er innstøpt med sementmørtel. De har derfor begrenset effekt som permanent sikring (er kun er arbeidssikring under utsprengning). Det er også flere steder borestrenger står igjen. Disse har samme effekt som nevnte kamstålbolter...

... For å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot ras, må steinsprangnett monteres på/langs hele fjellskjæringen.

Sammendrag fjellskjæring:

... Total utbedringskostnad for å få skjæringen forsvarlig vil være ca. 150.000kr.

Vurderinger støttemur:

... Muren er noe dårlig oppbygd idet de store blokkene ikke konsekvent ligger i forband (med overlapp som murstein). Muren får derfor gjennomgående svakheter der dette er særlig framtrepende...

... Der muren er i ferd med å rase ut (foto 9), ligger muren på en skrå fjellrygg. Her burde det opprinnelig vært støpt stabile trappeavsatser å legge steinblokkene på...

... Kostnad på den sikringen av muren (+ oppretting av terreng) som vi har beskrevet her er anslått til ca. 52.000kr.

... **Konklusjon:**

Både fjellskjæring og tørrmur har klare svakheter og oppfyller ikke det man krever for slike konstruksjoner. Vi har vurdert kostnader for sikring av fjellskjæring til 150.000kr og for tørrmur til

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

52.000kr. I tillegg kommer ca 20.000kr til utarbeidelse av denne rapport og prosjektering og kontroll av fjellsikringen. Total kostnad utbedring er 222.000 + mva = 277.500kr.

Det er stor sikkerhetsrisiko forbundet med å ikke utbedre dette. Det gjelder både fjellskjæring og tørrmur..."

Ved brev datert 06.05.2010 (**bilag 8**) av slo selskapet kjøpers krav. Selskapet anførte følgende i forhold til spørsmålet om manglende/uriktige opplysninger, etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, samt tidspunkt for når mangelen oppstod:

"Selger ... opplyser at han ikke har kjent til de anførte manglene. Vi legger etter dette til grunn at selger ikke har gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger om de aktuelle manglene. Når det gjelder selve skaden, kan dette oppstå i kalde perioder, årsaken er isspregning. Kontroll, rens og sikring etter isspregning er å anse som vedlikehold. Du opplyser at det spesielt sist vinter ble oppdaget flere og større sprekker etter isspregning. Det er da grunn til å tro at det meste av manglene du reklamerer på, er oppstått etter overtagelse av eiendommen.

Vi legger her til grunn at selger ikke har gitt manglende eller uriktige opplysninger."

Videre fremholdt selskapet at det ikke forelå et vesentlig avvik fra forventet stand, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt. Fra denne vurderingen hitsettes:

"... Vi viser i den sammenheng til avsagt dom i Høyesteretts av 9. februar 2010 der Høyesterett gjorde det klart utbedringskostnader utgjorde 3, 36 % av kjøpesummen som ikke ble ansett som vesentlig etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum. Høyesterett påpeker at utbedringskostnadene bør utgjøre minst 5-6 % av kjøpesummen før det blir aktuelt å vurdere om forholdet anses som en vesentlig mangel. I denne saken er utbedringsomfanget opplyst til og være 277 500 kroner som utgjør ca 4, 2 % av kjøpesummen. Etter en helhetsvurdering av momentene fremlagt i saken vil ikke forholdet utgjøre en vesentlig mangel jf. avhendingsloven § 3-9, 2.pkt..."

Ved brev datert 15.11.2010 (**bilag 9**) klaget kjøper saken inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring. Fra klagen hitsettes:

"Jeg betrakter skadene som fremkommer i rapporten fra Sweco som, skjulte skader som har oppstått p.g.a mangelfull og lite hensiktsmessig sikring.

Uttalelsen fra selger er etter min mening lite å vektlegge!

Kjøpesummen var kr 5.375 000,- utbedringsomfanget er 277 500,- dette regner jeg til å bli 5,162 %.

Da er vi innenfor høyesteretts uttalelse om at utbedringskostnadene bør utgjøre minst 5-6 % av kjøpesummen..."

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Ved e-post datert 10.12.2010 (**bilag 10**) oversendte selskapet sakens dokumenter til KKFE. E-posten hitsettes i sin helhet:

*”OBS: I denne saken er kravet kr 207.500,-.
Da det ikke foreligger skyld i saken skal takstkostnadene ikke tas med.
Disse utgjør kr 20.000,-.
Etter prosentlærer utgjør da kravet 3,86%.*

Når det gjelder selve kravet må dette anses som vedlikehold av bergskrenten.”

Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring fattet avgjørelse i saken 20.12.2010 (**bilag 11**). Sekretariatet konkluderte med at skadeforholdet var tilstede ved risikoens overgang, og at forholdet dermed kunne gjøres gjeldende overfor selger etter avhendingsloven § 3-1 (2), jf. § 2-4 (2). Videre konkluderte sekretariatet med at forholdet ikke utgjorde en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 eller 3-8. Forholdet ble imidlertid ansett å utgjøre et vesentlig avvik fra forventet stand, og således en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

”Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse vedrørende utsklidning av bergskrent og støttemur på eiendommen, og anfører at det reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.

Sekretariatet vurderer først om forholdet har oppstått etter risikoens overgang, jf. selskapets anførsel i sitt avslag datert 06.05.2010.

I skaderapporten til Sweco Norge AS fremgår det at fjellet bak eiendommen har en lagdeling som heller utover. Under utsprengning av tomten har det blitt stukket kamstålbolter ned i vertikale borehull, men disse har ikke blitt innstøpt med sementmørtel. Dette medfører løse kamståler og heller, som blir verre ved forvitningsprosesser som f.eks ved frostspregning. Når det gjelder støttemuren så fremgår det videre i rapporten at muren er dårlig oppbygd ved at steinene ikke er lagt med overlapp, noe som gir store svakheter i muren.

Ved å lese denne rapporten legger sekretariatet til grunn at skadene ved mur og fjellknaus svarer seg til arbeidene med tomten som ble utført under byggingen av boligen i 1994. Sekretariatet er derfor ikke enig med selskapet i at skadeforholdet har oppstått etter overtakelse av eiendommen. Slik sekretariatet leser rapporten har feil ved sikring av fjellknaus og støttemur vært tilstede ved eiendommen selv om skadeforholdet først ikke ble synlig før etter overtakelsen.

Sekretariatet konkluderer med at skadeforholdet var tilstede allerede ved risikoens overgang, og at forholdet kan gjøres gjeldende overfor selger etter avhl. § 3-1 annet ledd, jf. § 2-4 annet ledd.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Sekretariatet vurderer deretter om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Etter denne bestemmelsen vil det foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold de kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å bli opplyst om, forutsatt at man kan gå ut fra at dette har innvirket på avtalen.

Etter en gjennomgang av sakens dokumenter kan ikke sekretariatet se at det er sannsynliggjort at selger har hatt eller måtte ha kjennskap utsklidning og sprekker i fjellknaus og mur som er avdekket om lag 2 år etter overtakelsen av boligen. Når det ikke er holdepunkter for noe annet, legger sekretariatet til grunn at skadene ved fjellknaus og støttemur har vært skjult både for selger og for kjøper forut for avtaleinngåelsen. Det foreligger følgelig ingen mangel i henhold til avhendingsloven § 3-7.

Det er heller ikke dokumentert at selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen etter avhendingsloven § 3-8. Det foreligger derfor ingen mangel etter denne bestemmelsen.

Spørsmålet for sekretariatet blir da om mangelfull rassikring av bergskrent og støttemur på eiendommen utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

Etter § 3-9, 2.pkt vil eiendommen ha en mangel dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det skal da foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede og faktiske tilstand, herunder skadens art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før en feil utgjør en mangel ved eiendommen.

Et viktig moment i vesentlighetsvurderingen er hvilke opplysninger kjøper ble gitt om boligen forut for avtaleinngåelsen, dvs. hva kjøper kunne forvente ved boligens tilstand.

I nærværende sak ble kjøper i salgsprospektet opplyst om at boligen var bygget i 1994 og hadde god standard. Videre fremgikk det i boligsalgsrapporten at eiendommens byggegrunn var ukjent, og at eiendommens terrengforhold ikke hadde blitt inspisert. Sekretariatet er av den oppfatning at det var ingenting i salgsdokumentene som kunne gi kjøper grunn til å forvente at boligen hadde sviktende sikring av fjellskrent samt svakheter i støttemuren. Dette er et moment som taler for at det foreligger mangel i dette tilfellet.

Utbedringskostnadenes størrelse vurdert opp mot kjøpesummen er et annet moment i vesentlighetsvurderingen, jf. ordlyden i § 3-9 hvor det må foreligge et vesentlig avvik fra hva kjøper hadde grunn til å regne med "ut fra kjøpesummen" eller forholdene ellers.

I avsagt dom fra Høyesterett av 09.02.2010 med referanse HR-2010-00233-A, bemerker Høyesterett at utbedringskostnadene som et utgangspunkt må utgjøre ca. 5-6 % av boligens kjøpesum før vesentlighetskravet i § 3-9, 2.pkt kan tenkes å være oppfylt. Det skal mye til for at vilkåret er oppfylt dersom utbedringskostnadene ligger under denne terskelen.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Sekretariatet vil bemerke at utbedringskostnadene i denne saken utgjør kr. 252 500,- inkl. mva, og ikke kr. 207 500,- slik selskapet legger til grunn i sin siste e-post. Det vises i den sammenheng til skaderapporten til Sweco Norge AS. Utbedringskostnadene utgjør ca. 4,7 % av boligens kjøpesum, hvilket må antas å være i den nedre grense for hva som kvantitativt betraktes som et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt. I denne saken vil kostnadene imidlertid ikke være av avgjørende betydning.

Sekretariatet er av den oppfatning at mangelens art må tillegges størst vekt i denne saken. Det kommer av skaderapporten til Sweco at det er fare for utrasning både fra fjellskrent og støttemur, og at det er stor sikkerhetsrisiko forbundet med ikke å utbedre dette. Det faktum at mangelen medfører fare for liv og helse er et viktig moment som taler for at det foreligger mangel ved eiendommen.

Etter en helhetsvurdering har sekretariatet kommet til at mangelfull rassikring av bergskrent og støttemur på eiendommen utgjør et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Mangelens art og utbedringskostnadenes størrelse gjør at vesentlighetskravet i dette tilfellet er oppfylt. Sekretariatet er av den oppfatning at kjøper ved overtakelsen ikke kunne forvente at både fjellskrent og støttemur var etablert på en slik måte at det ville oppstå fare for ras, og at det ville koste kr. 252 500,- å utbedre dette.

Basert på de opplysninger kjøper fikk om eiendommen forut for avtaleinngåelsen, er eiendommen i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt. Det reklamerte forhold er således dekningsberettiget under selgers eierskifteforsikring.

Sekretariatet tar etter dette ikke stilling til utmåling av prisavslaget størrelse etter avhl. § 4-12.”

Ved e-post datert 12.01.2011 (**bilag 12**) klaget selskapet saken inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring. Fra klagen hitsettes:

”... Sekretariatet legger til grunn at på grunn av fare for liv og helse må det foreligge en mangel?

I en moderne bolig kan det være mange ting som kan være til fare for liv og helse. Elektrisitet kan være farlig og fare for brann, er noe som kan anses som svært vanlige faremomenter.

Spørsmålet videre er om det er selgers plikt å påpeke at det kan foreligge en fare i forbindelse med ras fra en bergknaus. Selv om han ikke har kunnskap om dette.

I denne saken hadde selger ikke grunn til å tro, at det forelå en fare i forbindelse med ras fra bergknausen. De har bebodd eiendommen i mange år og ikke opplevd ras fra bergknausen...

... I den videre vurderingen må det vurderes om bergknausen avviker fra forventbar stand. Tomten ble grunnlagt i 1994, og det ble da utført ”rensing” og sikring av tomta.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

*En vil aldri klare å etablere et "stauts quo" på en naturlig bergknaus, dette på grunn av det norske klimaet og den konstante tæring som vær og vind utsetter naturen for.
I dette tilfellet er "issprengning" et av faremomentene som en naturlig bergknaus kan bli utsatt for.*

Det er videre grunn til å tro at omstendighetene på tomta måtte ha vært godt synlig for kjøper i forbindelse med hans befaring av eiendommen. I rapporten til Sweco er det også konkludert med at det er pågående forvitring av bergknausen. Se foto 7.

At en bergknaus av denne typen opplever store forandringer på grunn av issprengning/forvitring i løpet av en periode på 16 år er helt naturlig. Bergknausen må med jevne mellomrom "renskes" for løs stein. Dette er å anse som vanlig vedlikehold. På samme måte som vann måtte ledes bort fra tomta hvis dette ble et problem...

... Det må også legges til grunn i vurderingen at en kjøper av slike spesielle tomter, bør bruke sin undersøkelsesplikt og sørge for å risikovurdere, gjerne med fagfolk, slike risikoer som en bergknaus på en naturtomt utgjør.

... Kravet i denne saken er kr 150.000,- for sikring av bergknausen og ca 52.000,- for utbedring av støttemur. Pluss mva.

Dette utgjør 4,69 % av kjøpesummen inkl mva. Legger man til grunn at kravet gjelder en 16 år gammel naturlig bergknaus med stor fare for issprengning og forvitring, kan ikke dette anses å være en vesentlig mangel..."

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt mangelfull rassikring av bergskrent og støttemur utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9, 2.pkt. Videre bes KFE om å ta stilling til hvorvidt forholdet kan anses å ha oppstått etter at risikoen for eventuelle mangler har gått over på kjøper, jf. avhendingsloven § 3-1 (2) jf. § 2-4 (2).