

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2021-535

1.6.2021

**HDI Global Specialty SE (Co-assuransse HDI, Scor, Newline)**

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

Sulfatskadet grunnmur – utmåling av prisavslag – fradrag for gravearbeider grunnet dreneringens alder? – avhl. § 4-12

En enebolig i Indre Fosen kommune oppført i 1982 ble solgt "som den er" for kr 2,175 mill., og overtatt av kjøper den 30.5.19. I forbindelse med rehabilitering av sokkeletasjen i april 2020 avdekket kjøper at grunnmuren delvis hadde gått i oppløsning, og at den måtte skiftes i sin helhet. Kjøper reklamerte overfor selskapet, som aksepterte å dekke kostnadene med unntak av kostnader til gravearbeider. Ifølge selskapet måtte det uansett gjøres gravearbeider ved utskiftning av dreneringen, som var 37 år gammel på overtakelsestidspunktet. Kjøper var uenig i at det skulle gjøres et slikt fradrag. Nemnda kom til at det ikke skulle gjøres fradrag for kostnader til graving, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers resterende krav om prisavslag kr 31 938, med tillegg av forsinkelsesrenter.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder utmålingen av kjøpers krav om prisavslag som en følge av sulfatskadet grunnmur, jf. avhl. § 4-12.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Indre Fosen kommune oppført i 1982.

I forkant av salget ble salgsprospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema lagt frem for kjøper. Fra tilstandsrapporten hitsettes:

#### KONKLUSJON TILSTAND

Boligen er oppført av normalt solide materialer og bærer preg av jevnlig godt vedlikehold. Det ble på befaringsdagen ikke observert tilstander som tilsier at det er behov for tiltak utover normalt periodisk vedlikehold.

Se under de respektive punkter for videre omtaler.

(...)

#### BYGNING GENERELT – SOKKEL

Beskrivelse: Vegger i bakkant sokkel er utforet og igjenkledd slik at inspeksjonen er begrenset. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at utforede og igjenkledd konstruksjoner under terreng erfaringsmessig er å regne som risikokonstruksjoner med tanke på fare for magasinering av fukt, ved evt. kondensering eller svikt i utvendig fuktsikring / drenering.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater. Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader og konstruksjonen er vurdert å være i god stand. Det anbefales allikevel å foreta lokal åpning av utforet vegg på bod i bakkant sokkel for å avdekke eventuelle skjulte skader samt oppbygning av konstruksjonen / materialvalg.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: TG 2

(...)

#### GRUNN OG FUNDAMENTER

Beskrivelse: Grunnforholdene består av fjellgrunn. Fundamenter av støpt betong.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Fundamentering er skjult under bakkenivå og ikke vurdert. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at undertegnede ikke har foretatt geotekniske undersøkelser av grunnen.

TG 1

(...)

#### GRUNNMUR

Beskrivelse: Grunnmuren består av leca.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det ble foretatt en visuell kontroll på synlige deler utvendig over terrengnivå og det registreres ingen synlige tegn til riss/sprekker. Grunnmuren vurderes derfor å være av normal beskaffenhet.

TG 1

(...)

#### DRENERING

Beskrivelse: Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etablerings år og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en normal levetid på ca. 20 - 60 år (kort-lang). Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utsifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Dreneringen er opplyst å være fra byggeår. Utvendig fuksikring er i form av grunnmursplast. Kontrollen er foretatt innvendig i bakkant sokkel. Det er på befaringsdagen ingen symptomer på svikt i utvendig fuksikring/drenering. Dreneringen er derfor vurdert å være i god stand. Med bakgrunn i alder anbefales det jevnlig tilsyn i bakkant sokkel. Dette med tanke på en eventuell negativ utvikling. TG 2 settes på grunn av alder.

TG 2

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1983, og at selger hadde bodd i boligen siden. Selger hadde kryssset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker, samt sopp- eller råteskader.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,175 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.5.19, og overtatt av kjøper den 30.5.19.

I forbindelse med rehabilitering av sokkeletasjen i april 2020 fjernet kjøper vegger, og avdekket at grunnmuren delvis hadde gått i oppløsning. Kjøper kontaktet en entreprenør, som mente at muren måtte skiftes i sin helhet. Kjøper reklamerte til selskapet den 7.4.20.

Kjøper innhentet deretter en reklamasjonsrapport fra en takstmann. Fra rapporten hitsettes:

(...) Underetasje (grunnmur) av boligen er oppført i lettklinkerblokker type Leca (trolig Rissa blokk), og med puss innvendig og utvendig. Muren har store skader og holder på å smuldre opp i de 3-4 nedre skiftene. Årsaken til oppsmuldringen var et for høyt sovelinnhold i blokkene. Typisk for sulfatskader er at oppsmuldringen starter på frie overflater med tilgang på luft og fuktighet. Luft er viktig for at sulfid skal oksidere til skadelig sulfat, mens de nedbrytende reaksjonene skjer når det i tillegg er fuktighet til stede.

(...) Grunnmuren har store skader i nedre deler av vegg 3-4 nedre blokker samt vertikale og horisontale riss i pusset overflate. Der hvor det gjøres prøvetaking kan man plukke løs masser ut av murte blokker. Anser man her må skifte ut hele grunnmuren med murte lettklinker blokker (...)

Utbedringskostnadene ble beregnet til kr 337 500 inkl. mva.

Selskapet rekvirerte en takstmann for befaring, som estimerte utbedringskostnadene til kr 288 680 inkl. mva. Takstmannen hadde ikke medtatt graving i beregningen fordi *"dette (også) anses sin et behov i denne sammenheng"* og *"drenerings levetid er utløpt"*. Selskapet aksepterte å dekke kostnadene på kr 288 680 i tråd med takstmannens beregning.

Kjøper var ikke enig i at gravekostnadene skulle holdes utenfor, og har lagt frem et tilbud fra en entreprenør hvor kostnadene ved gravearbeidene ble beregnet til kr 31 938 inkl. mva.

**Kjøper** har anført at det ikke skulle gjøres fradrag for gravearbeidene ved utmålingen. Det ble særlig vist til at det var enighet om at grunnmuren måtte utbedres ved å grave opp langs grunnmurens yttervegg, og at dette således var en nødvendig forutsetning for å gjennomføre utbedringen. Selv om kjøper gjennom gravingen fikk anledning til å skifte dreneringen, kunne ikke dette medføre at selskapet ikke skulle dekke gravekostnadene. Ifølge kjøper var det ingenting som tilsa at det var et umiddelbart behov for utskiftning av dreneringen ved kjøpet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for gravekostnadene på kr 31 938 inkl. mva. med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

**Selskapet** har anført at gravekostnadene skulle holdes utenfor utmålingen av prisavslaget. Det ble særlig vist til at dreneringen var 37 år gammel på overtakelsestidspunktet, og at det måtte påregnes snarlig utskiftningsbehov grunnet alder. En drenering kunne vanskelig skiftes uten at det ble gravd, og slik selskapet forsto kjøper, hadde også kjøper planer om å skifte ut dreneringen.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det ikke skulle gjøres fradrag for gravearbeidene ved utmålingen etter avhl. § 4-12.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Partene er enige om at det foreligger en mangel etter avhendingslova grunnet skader på grunnmuren, og nemnda skal kun ta stilling til utmålingen av prisavslaget. Det omtvistede spørsmålet er om utgifter til graving på kr 31 938 skal inngå i prisavslaget.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Etter hva sekretariatet forstår, er partene er enige om at graving er nødvendig for å utbedre grunnmuren, samt at gravearbeidene koster kr 31 938. Samtidig hadde dreneringen nådd forventet levetid, og ved utskiftningen av dreneringen ville det måtte graves. Selskapet har pekt på at kjøper også hadde planer om å skifte dreneringen. Sekretariatet kan ikke se at kjøper har bestridt dette, men slik vi forstår kjøper hadde ikke kjøper umiddelbare planer om å skifte ut dreneringen før det ble klart at grunnmuren uansett måtte skiftes.

Etter en samlet vurdering av opplysningene om underetasjen, er sekretariatet enige i kjøpers anførsel om at utskiftningsbehovet knyttet til dreneringen ikke fremsto umiddelbart på overtakelsestidspunktet. Se i den forbindelse takstmannens konklusjon:

Det ble på befaringsdagen ikke observert tilstander som tilsier at det er behov for tiltak utover normalt periodisk vedlikehold.

Utskiftningsarbeider måtte riktignok måtte påregnes i nær fremtid.

At kjøper har planer om oppgraderingstiltak etter overtakelsen er ikke til hinder for prisavslag når eiendommen er mangelfull, jf. Rt. 2006 s. 999. Finansklagenemnda Eierskifte uttalte i FinKN 2014-443:

At kjøperne i alle tilfelle ville gjøre arbeider på kjøkkenet, påvirker ikke kjøpernes rett til prisavslag eller omfanget av dette, jf. Rt. 2006 s. 999.

Benestad Anderssen skriver følgende i "Avhendingsloven med kommentarer" s. 276:

Når det foreligger mangel, skal prisavslaget kompensere hele mangelen. For eksempel følger det av innvirkningsvilkåret i § 3-7 annet punktum og § 3-8 annet ledd, samt vesentlighetskriteriet i § 3-9 annet punktum, at kjøper må finne seg i visse feil med eiendommen uten at de utgjør mangel. Foreligger det først mangel, skal prisavslaget kompensere hele avviket fra kontraktsmessig tilstand. Tilsvarende Bergsåker s. 278.

Ettersom prisavslaget skal kompensere for hele avviket fra kontraktsmessig stand, kan ikke sekretariatet se at det skal gjøres fradrag for gravearbeidene. Allerede på overtakelsestidspunktet var det omfattende skader i grunnmuren som nødvendiggjorde graving. Slik vi vurderer saken, har kjøper krav på å få dekket disse kostnadene.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende for nemndas syn på saken. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda av 24.3.21 som gir grunnlag for en annen konklusjon.

Kjøper har etter dette krav på at utgifter til graving på kr 31 938 medregnes i prisavslagskravet, jf. avhl. § 4-12. Det er også krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).*