

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-753

7.9.2022

Protector Forsikring ASA

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

Eldre våningshus – ustabil grunn/manglende fundamentering – renoveringsobjekt – avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-12.

En landbrukseiendom i Stord kommune med våningshus oppført i 1864 ble solgt "som den er" for kr 2,9 mill., og overtatt av kjøper 1.3.21. Eiendommen ble markedsført som et tidligere småbruk med renoveringsbehov, og ved salget ble det opplyst at eiendommens to bolighus måtte totalrenoveres. Det ble opplyst i tilstandsrapporten at det måtte påregnes vesentlige kostnader, og samtlige bygningsdeler ble gitt TG 2 og TG 3. Om grunnmur og fundamenter ble det opplyst at *"ingen tiltak er nødvendig"*, og det ble gitt TG 2. Det ble opplyst om fundamenter i stein på fjell/bæredyktig grunn, synlig fjell i bakkant i kjeller og at resterende fundamenter var antatt *"på ok grunn"*. Etter overtakelsen engasjerte kjøper et entreprenørfirma for å drenere rundt våningshuset. I forbindelse med arbeidene ble det avdekket at store deler av våningshuset var fundamentert på ren jord, hvilket ikke var bæredyktig grunn, at det var betydelig tilsig av vann mot grunnmuren, samt at grunnmuren var dårlig bygget og i dårlig forfatning. Videre arbeider ble stanset av sikkerhetsmessige årsaker. Flere fagkyndige konkluderte med at grunnmuren ikke kunne repareres, og at våningshuset derfor måtte fjernes, slik at det kunne lages ny byggegrop med bæredyktig grunn og ny grunnmur. Kjøper anførte at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at det ikke forelå noe forventningsavvik på bakgrunn av de omfattende risikoopplysningene ved salget. Nemndas flertall kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for verditap på kr 1,9 mill.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av ustabil grunn/manglende fundamentering og feil ved grunnmur, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Saken gjelder en landbrukseiendom i Stord kommune med våningshus oppført i 1864.

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

Sjelden mulighet – (..) Tidligere småbruk med renoveringsbehov.

(...)

STANDARD

Eiendommen, som er et tidligere småbruk, inkluderer et kårhus og et våningshus + 3 uthus. Begge bolighusene må totalrenoveres, og da spesielt kårhuset som har kraftig innvendig lekkasje rundt pipeløp. Våningshuset er innredet med mye sjarm og nostalgi, og har de siste tiårene vært brukt som fritidsbolig. Begge boligene har innlagt strøm og vann, ingen avløp, med utedo installert i det røde uthuset. Alle bygningene på eiendommen er i Sefrak-registrert, og man må derfor holde dialog med kommunen på endringer som foretas.

I tilstandsrapporten ble det konkludert med følgende:

Hele eiendommen trenger oppgradering.
Det er ikke mulig å ta byggene i bruk slik de fremstår idag.
En må påregne vesentlige kostnader.

I den nærmere vurderingen av våningshuset var grunn og fundamenter gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse

Fundamenter i stein på fjell/bæredyktig grunn.
Jordgulv med skifer

Vurdering

Det er synlig fjell i bakkant i kjeller
Det antas at resterende fundamenter er på ok grunn.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak er nødvendig

Videre var grunnmur gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse

Grunnmur i stein, utvendig spekket med mørtel

Vurdering

Eldre mur med mindre skjevheter og noe oppsprekking.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak er nødvendig

Drenering var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse

Det er ikke utført tidsmessige tiltak for utbedring av drenasje.

Vurdering

Lite tilsig mot grunnmuren.
Normale fuktforhold konstruksjonstypen tatt i betraktning.

Tiltak / konsekvens

Det er å anbefale å lage en ny avskjærende grøft.

Etasjeskillere var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Vurdering

Det er mott i konstruksjonen mot kjeller. Skader ved opplegg bjelker, skjevheter.
Det er noe avvik på konstruksjonen mellom 1. etasje og loftet, skjevheter

Tiltak / konsekvens

Tiltak må påregnes

Innvendige overflater var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Vurdering

Plankeveggene har noe mindre avvik
Gulv kan rehabiliteres.
Takene kan rehabiliteres.

Tiltak / konsekvens

Rehabilitering og oppgradering av samtlige flater må påregnes

Takkonstruksjon var gitt TG 2, og det ble opplyst at en måtte påregne utbedring og sanering av mott. Veggkonstruksjon, utvendige fasader, vinduer, dører, taktekking, renner, nedløp og beslag var gitt TG 3.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,9 mill., og overtatt av kjøper 1.3.21.

Etter overtakelsen engasjerte kjøper et entreprenørfirma for å drenere rundt våningshuset. I den forbindelse ble det avdekket at huset var bygget på løse jordmasser, at det var betydelig tilsig av vann mot grunnmuren, samt at grunnmuren var i dårlig forfatning. Det ble fremsatt reklamasjon overfor selskapet 25.10.21.

Kjøper engasjerte firma E. for å vurdere mulighet for sikring og understøp av grunnmur, med formål om å kunne drenere. Det viste seg at grunnmuren var i dårligere forfatning enn først antatt, og i forbindelse med værerslag raste deler av grunnmuren ut. På bakgrunn av grunnmurens tilstand ble arbeidene stanset av sikkerhetsmessige årsaker, og entreprenøren så ingen opplagt løsning for utbedring.

Kjøper engasjerte deretter takstmann E. for en vurdering av grunn og grunnmur. Fra rapport datert 14.1.22 hitsettes:

Eksisterande grunnmur er ikkje i ein stand som gjer det mogleg å reparera han, og det vil difor bli ekstremt dyrt å få huset i forsvarleg stand og restaurert i høve til dei andre verneverdige konstruksjonane.

Entreprenør som har grunnundersøkt og sikra, uttalar at det i noverande situasjon ikkje er trygt å arbeida vidare langs grunnmuren pga. at det er påvist både ustabile/manglande fundament og svært dårleg murkvalitet, og at faren for vidare utrasing difor er stor.
Denne rapporten støttar også eit slikt syn.

Dersom huset skal reparerast forsvarleg, må det plukkast ned for hand, og ein må i hovudsak nytta lift sidan stillas inntil muren medfører risiko. Slik bruk av lift må nyttast for både taktekking, takkonstruksjon, laftevegger med vindu og dører, ytterkledning og bjelkelag med golv. Eksisterande pipe/gruer og grunnmuren kan så fjernast med gravemaskin. Alle steinmassar frå muren og jorda under må fjernast til reint fjell i byggegropa. Vidare må det meislast/sprengast ned til nivå for ny grunnmur med drenering. Huset kan så setjast saman igjen lafteplank for lafteplank på ein nybygd betonggrunnmur.

Det er også usikkert om ein slik prosess vil verta vurdert som nybygg heller enn eit vedlikehaldsprosjekt, og om det då kan verta krav til at TEK17 skal leggjast til grunn for arbeidet. I så tilfelle kan dette føra med seg vesentlege ekstrakostnader i ei mogleg gjenreising, i tillegg til det som er estimert nedanfor.

KOSTNADSOVERSLAG

Dette kostnadsoverslaget syner meirkostnadene som må dekkast før kjøpar er attende til utgangspunktet han hadde grunn til å tru at han hadde før rehabiliteringsarbeidet starta.

Først etter at følgjande arbeid er utført, kan ein gå i gong med rehabilitering av hovudetasje, loft og eit planlagt nytt tilbygg på øvre langside:

(...)

Sum 4 260 000

(...)

For å få dette verneverdige huset i slik stand at det er mogleg å bu i etter dagens standard, stipulerer ein grovt total kostnad på ca. 7,5 - 8 mill. kr.

Selskapet innhentet en rapport datert 15.2.22 fra takstmann F.:

- Hva er feil?

Under grunnmuren er det jordmasser under deler av grunnmuren, noen steder står grunnmuren også på fjell.

På den ene langveggen er det fjell, de øvrige vegger har i fra 10 cm ned til 150 cm jordmasser under grunnmuren.

Det er målt skjevheter i etasjeskillet i fra siden av boligen der den står på fjell ned til der grunnmuren står på jordmasser og det er ett høydeavvik på 150 mm på det meste, men dette variere ned til 100 mm på hjørnene.

- Hva er feil som følge av upåregnelige avvik?

Ut i fra alder så er dette ett avvik, det var veldig forskjellig hvordan fundamentene ble utført på midten av 1800 tallet men det var vanlig å grave ned til fjell eller fasta masser.

(...)

Grunnmuren har sprekker og skjevheter, den har en bredde på ca. 100 cm og består av større steiner på innsiden og utsiden og mellomrommet er fylt med småstein.

(...)

Det renner fritt vann inn i kjelleren der det er synlig fjell på langsiden av bygningen.

At det renner vann langs eksisterende fjell som skråner er helt normalt og noe som er påregnelig, i bakkant av boligen skråner terrenget inn mot boligen og innvendig i kjelleren så er det synlig fjell.

(...)

Det er målt skjevheter i etasjeskillet mellom kjeller og 1.etasje. I fra siden av boligen til den som står på jord at det er ett høydeavvik på 150 mm. på det meste, men dette variere ned til 100 mm. på hjørnene. (...)

- Hva er feil/skadet som følge av alminnelig aldersforringelse/slitasje eller endring i byggeskikk.

Bygningens grunnmur har seget der det er jordmasser/ustabile masser under grunnmuren og der det er fjell er det grunnen stabil og da har det oppstått skjevheter, samt att det renner vann inn i kjelleren i fra bakkenforligende terreng.

- Hva er feil ifht referansenivå?

Referansenivået på boligen er 1864. Dette er lenge før det var noen bygningslov og utførelsen av bygninger var variabel.

Skjevheter kan aksepteres i gamle bygninger men her er det ujevne setninger som skyldes at bygningen både har fjell og jordmasser under grunnmuren.

- Hva har forårsaket/er årsak skadene?

Årsaken til skaden er at bygningen dels står på jordmasser og fjell, da får en ulike setninger og skjevheter oppstår, bygningen ligger også i skrånede terreng som det renner vann på og i.

Noe som har medført at grunnmuren har seget.

(...)

- Hvor store deler av huset må utbedres?

Det er en komplisert skade da grunnen har seget og det er ulike høyder ned til fjell under grunnmur i fra 0 cm til 150 cm samt att det renner vann inn i kjelleren.

For å kunne utbedre skade med ustabil grunn, innsig av fukt og dårlig grunnmur må boligen fjernes.

Det er mulig å plukke ned boligen for hånd ved å montere stilas i kompensasjon med lastebil med kran.

Når boligen er fjernet må det lages ny byggegrupp, ny grunnmur og gulv i betong før bygningen settes tilbake.

Det er ikke medregnet å bruke natursteinsforbledning da muren var pusset før.

Kostnad inkl mva kr 3 960 000,-

Eiendomsmegler S. ga følgende verdivurdering den 31.3.22:

Etter gjennomgang av tilsendte dokumenter og bilder har vi i meglermøte på vårt kontor vurdert eiendommens markedsverdi til ca kr. 1.000.000,- Med bakgrunn i denne dokumentasjonen, eiendommens beliggenhet og bygningsmassen fysiske tilstand.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble i hovedsak vist til at våningshuset måtte rives og gjenoppbygges, og at det ikke ble gitt opplysninger ved salget som tilsa at dette var påregnelig. Det ble skapt en forventning om et bolighus som det var mulig å oppgradere, og i tilstandsrapporten ble det opplyst at ingen tiltak var nødvendig for verken grunnmur eller fundamenter.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd oppad begrenset til kr 1,9 mill.

Selskapet har anført at det ikke foreligger noe misforhold mellom påregnelig og faktisk stand, jf. avhl. § 3-1, og uansett ikke et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble i hovedsak vist til at boligen var fra 1864, at det ble gitt flere risikoopplysninger ved salget, og at det måtte påregnes vesentlige kostnader til oppgradering av boligen. Det ble fremholdt at det var klart at boligen var rivningsklar basert på opplysninger gitt ved salget, bilder i salgsoppgaven, samt boligens alder.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Etter sekretariatets vurdering gikk utbedringsbehovet som følge av avvik ved grunnforholdene og grunnmuren langt ut over det som måtte være påregnelig ut ifra opplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum og bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse:

Saken gjelder et våningshus oppført i 1864. Eiendommen ble markedsført som et tidligere småbruk med renoveringsbehov, og ved salget ble det opplyst at eiendommens to bolighus må totalrenoveres. I tilstandsrapporten ble det konkludert med at hele eiendommen trenger oppgradering, at det ikke er mulig å ta byggene i bruk slik de fremstår i dag, samt at man må påregne vesentlige kostnader. Flere bygningsdeler var gitt tilstandsgrad (TG) 3, herunder veggkonstruksjon, utvendige fasader, vinduer, dører, renner, takteking, nedløp og beslag. Øvrige bygningsdeler var vurdert til TG 2. På flere punkter ble det uttrykkelig opplyst at utbedringer må påregnes, både når det gjelder bygningsdeler som var gitt TG 3 og når det gjelder bygningsdeler som var gitt TG 2. På bakgrunn av det samlede opplysningsbildet måtte det være påregnelig med omfattende vedlikeholdsbehov og utbedringstiltak, og det måtte være klart at det ville påløpe betydelige kostnader for å sette våningshuset i brukbar stand.

Vi bemerker at det i utgangspunktet skal svært mye til før det kan sies å foreligge et vesentlig forventningsavvik ved en så gammel bolig, hvor det er gitt en rekke risikoopplysninger. Det er klart at man som kjøper av et objekt som har behov for totalrenovering må være forberedt på at det i forbindelse med renoveringen vil kunne avdekkes skjulte feil og skader, som medfører et større utbedringsbehov enn det som uttrykkelig fremkom ved salget. Til sammenligning viser vi til FinKN 2017-206. Saken gjaldt en bolig fra 1940. Ved salget ble det gitt en rekke risikoopplysninger. Boligen var generelt gitt TG 2, og flere bygningsdeler var gitt TG 3. I forbindelse med restaurering ble det oppdaget omfattende borebilleangrep. Takstmann anbefalte rivning, idet restaurering ikke ville være regningssvarende. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og uttalte følgende:

"Når en eiendom, slik som her, er solgt "i den stand den var ved kjøpers besiktigelse", med omfattende risikoopplysninger og for en rimelig kjøpesum, skal det mye til for å konstatere kjøpsrettslig mangel ved eiendommen. Selv om forekomst av borebiller er alvorlig, og selv om kjøpernes takstmann mener at huset må rives, kan ikke nemnda konkludere med at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt i saken".

Selv om det er snakk om en eldre bolig og det er gitt en rekke risikoopplysninger ved salget, er det imidlertid ikke utelukket at det kan foreligge en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det må foretas en konkret vurdering av de forholdene som er avdekket opp mot de opplysningene som ble gitt ved salget.

I herværende sak er det avdekket at hele fremsiden og store deler av endeveggene av våningshuset er fundamentert på ren jord, hvilket ikke er bæredyktig grunn. Det er også avdekket at grunnmuren i seg selv er svært dårlig bygget. Videre er det avdekket at det renner fritt vann inn i kjelleren der hvor det er synlig fjell på langsiden av boligen. De fagkyndige er som nevnt samstemte om at grunnmuren ikke kan repareres, og at våningshuset må fjernes, slik at det kan lages ny byggegrop med bæredyktig grunn og deretter ny grunnmur.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det tatt forbehold om at grunnundersøkelser ikke var foretatt. Takstmannen ga imidlertid ikke uttrykk for noen særlig usikkerhet knyttet til grunnforholdene, snarere tvert imot. Under beskrivelse ble det opplyst om fundamenter i stein på fjell/bæredyktig grunn, hvilket er direkte i strid med de faktiske forholdene for større deler av fundamenteringen. Under takstmannens vurdering ble det opplyst om synlig fjell i bakkant i kjeller, og at det antas at resterende fundamenter er på ok grunn.

Dette har altså vist seg å ikke være tilfelle. Grunn og fundamenter var riktignok gitt TG 2, hvilket indikerer middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelse. Normalt tilsier dette at tiltak må være påregnelig på kortere sikt. I dette tilfellet har imidlertid takstmannen under dette punktet uttrykkelig påpekt at ingen tiltak er nødvendige. Ifølge takstmann F. var det veldig forskjellig hvordan fundamentene ble utført på midten av 1800-tallet, men det var vanlig å grave ned til fjell eller faste masser.

Sekretariatet oppfatter det dermed slik at det foreligger et avvik fra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Når det gjelder grunnmuren ble det opplyst om mindre skjevheter og noe oppsprekking. Grunnmuren var videre gitt TG 2, men det ble også her uttrykkelig opplyst at ingen tiltak er nødvendige. Selv om grunnmurens alder kan tilsa at det måtte påregnes tiltak, ble det i salgsdokumentene uttrykkelig opplyst noe annet av en fagkyndig. Vi kan følgelig ikke se at kjøper måtte påregne at grunnmuren var i så dårlig forfatning som det har vist seg at den er. I tilstandsrapporten ble det videre opplyst at det er lite tilsig mot grunnmuren, hvilket også synes å være i strid med de faktiske forholdene. Etter vår vurdering går det avdekkede utbedringsbehovet som følge av avvik ved grunnforholdene og grunnmuren langt ut over det som måtte være påregnelig ut ifra opplysningene som ble gitt ved salget.

Til sammenligning vil vi vise til FinKN 2020-853. Saken gjaldt en enebolig oppført i 1900. Ved salget ble boligen markedsført som en "sjarmerende liten enebolig", med "store renoveringsbehov". I tilstandsrapporten ble det gitt flere risikopplysninger om bl.a. fukt, råte og setninger. De fleste bygningsdeler var gitt TG 2, og enkelte bygningsdeler var gitt TG 2-3 og TG 3. I forbindelse med innvendige rivningsarbeider etter overtakelsen ble det avdekket at boligen var så hardt rammet av råte- og setningsskader at det ble konkludert med at det ikke var lønnsomt eller forsvarlig å restaurere/rehabiliter boligen. Nemnda kom til at det forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda konkluderte også med at det forelå et vesentlig kontraktsbrudd slik at kjøper hadde rett til å heve kjøpet, jf. avhl. § 4-13, og uttalte blant annet følgende:

"Nemnda er enig i at kjøper i saken påtok seg en betydelig risiko gjennom å kjøpe denne boligen, men det er like fullt stor forskjell på å renovere en bolig og det å bekoste rivning og oppføring av ny bygning. På bakgrunn av opplysningene i salgsoppgaven, samt bildene av boligen, er det ingenting som ga antydning om at boligen var helt ubeboelig og en sikkerhetsrisiko. Tvert imot fremgår det på forsiden at prospektet at det er tale om en "Sjarmerende liten enebolig midt i sentrum med parkering og koselig hage" (...) Kostnadene for rivning og oppføring av ny bygning vil utvilsomt bli høye, og antagelig tett opp mot selve kjøpesummen.

Endelig peker nemnda på at kjøper klart nok ikke vil ha anledning til å kunne bebo eiendommen mens det rives og bygges opp igjen, samt til at oppføring av en ny bygning kan innebære ytterligere heft og ulempe for kjøper i form av offentligrettslige byggeskader eller lignende".

Tilsvarende ble det i herværende sak gitt en rekke risikopplysninger, noe som tilsier at kjøper måtte påregne omfattende behov for vedlikehold, reparasjoner og oppgradering. Boligen ble imidlertid markedsført som et renoveringsobjekt, og ikke som et rivningsobjekt. Som nemnda uttalte i den ovennevnte avgjørelsen er det stor forskjell på å renovere en bolig, og å bekoste rivning og oppføring av en ny bygning. I herværende sak er det videre snakk om betydelige merkostnader relatert til bygningselementer hvor det ved salget uttrykkelig ble opplyst at det ikke var nødvendig med tiltak. Forholdene er av sikkerhetsmessig betydning, og merarbeidene er påtrengende nødvendige for at boligen i det hele tatt skal kunne renoveres.

Se for øvrig til sammenligning FinKN 2013-464, FinKN 2016-254, FinKN 2018-313, FinKN 2019-538 og FinKN 2019-971.

Sekretariatet har etter en samlet vurdering kommet til at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å forvente ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Det foreligger følgelig en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda har ved vurderingen delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Norman – bemerk:

Flertallet kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse og konklusjon. I lys av de konkrete og reservasjonsløse opplysningene i tilstandsrapporten om at det for grunnmur og fundamenter ikke ble ansett nødvendig med noen tiltak, må det anses som et åpenbart forventningsavvik at grunnen under våningshuset likevel ikke var bæredyktig og at huset må flyttes.

Flertallet har merket seg selskapets anførsel om at den utløsende årsaken for at muren raste var planlagte gravearbeider, og at selger ikke kan lastes for at kjøper eller kjøpers håndverker ikke hadde gjort tilstrekkelige undersøkelser med mur og grunn før gravearbeidene ble satt i gang. Flertallet kan ikke se at selskapet kan høres med dette. Utgangspunktet for mangelsvurderingen må være den underliggende skadeårsaken, og i hvilken grad denne var noe kjøper kunne forvente. Det er her tale om et latent forhold – ustabile jordmasser under grunnmuren – som ble avdekket gjennom en ordinær drenering. Slik drenering var også anbefalt som tiltak i tilstandsrapporten ("*Det er å anbefale å lage en ny avskjærende grøft*") under punktet om drenering (angitt til TG 2). Flertallet mener det vil fremstå som en helt urimelig risikoplassering om kjøper må bære risikoen for å ha foretatt et inngrep som både var påregnelig og anbefalt, på en grunn som i tilstandsrapporten klart ble angitt som "*bæredyktig*".

Flertallet slutter seg videre til sekretariatets vurdering av at prisavslaget skal vurderes etter avhl. § 4-12 første ledd, men finner for sin del ikke tilstrekkelig grunn til å fravike eiendomsmeglers vurdering av et verditap på kr 1,9 mill. Flertallet er i og for seg enig i at meglerens begrunnelse er noe tynn, men selskapet har ikke selv innhentet en annen vurdering av verdiminuset. Selskapets anførsel om at meglers tidligere involvering i salget av eiendommen har påvirket vurderingen kan ikke føre frem. Nemnda bygger i sine bevisvurderinger på hva som er mest sannsynlig, og flertallet kan ikke se at det er frembragt konkrete momenter i saken som tilsier at megler S. sin vurdering bør fravikes. Prisavslaget settes derfor til kr 1,9 mill., jf. avhl. § 4-12.

Mindretallet – Johannessen – bemerk:

Mindretallet har kommet til at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Etter mindretallets oppfatning var eiendommen ikke i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Mindretallet påpeker at det ble gitt omfattende opplysninger i salgsdokumentasjonen om renoveringsbehov, at byggene ikke var mulig å ta i bruk slik de fremsto ved salget, og at det måtte påregnes vesentlige kostnader.

Kjøper engasjerte firma E. for å vurdere mulighet for sikring og understøp av grunnmur, med formål å kunne drenere rundt, grave ut kjeller og senke gulv for å gjøre dette til et brukbart areal. Mandatet firma E. fikk tilsier at kjøper hadde omfattende endringsplaner for kjelleren. Bilder vedlagt notat utarbeidet av firma E. viser at det stedvis ble gravd nedenfor grunnmuren, og det ble funnet at det enkelte steder var 1,5 meter fra underkant mur til fjell. Det er opplyst at firma E. var skeptisk til kvaliteten, men i samråd med kjøper ble det besluttet å gå videre med arbeidene. Det fremkommer at det deretter ble gravd punktvis under mur og under de største steinene. I forbindelse med værerslag, tining etter en frostperiode og kraftig regnvær, raste deler av grunnmuren ut.

Mindretallet anser derfor at selger ikke kan være ansvarlig for skadebildet som oppsto ved endringsarbeider kjøper igangsatte etter overtakelsen. Arbeidene fremstår som den utløsende årsaken til at deler av grunnmuren raste. Mindretallet påpeker at boligen hadde stått i over 150 år, siden byggeåret 1864, og at det ikke er fremlagt noe dokumentasjon i saken som tyder på at grunnmuren var i ferd med å rase før kjøper igangsatte sine omfattende, planlagte arbeider.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Nina Johannessen (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).