

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-217

28.3.2023

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Flere forhold – skader på støttemur og grunnmur – uenighet om utbedringsmetode – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En enebolig oppført i 1979 ble solgt "som den er" for kr 2,7 mill., og overtatt av kjøper den 1.10.20. Drenering og etasjeskiller ble gitt TG 2, og det ble opplyst om at det kunne forekomme behov for vedlikehold og utskiftninger. Etter overtakelsen oppdaget kjøper skader på støttemur og grunnmur, skjeve gulv, og fuktskader ved lufteventil på vaskerom. Selger erkjente å ha gjort tiltak ved den utvendige støttemuren. Kjøper anførte at det forelå en opplysningssvikt, og samlet sett også en vesentlig mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens alder og risikopplysninger ved salget. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger om støttemuren, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 800 637, erstatning for takstutgifter kr 14 825, advokatbistand kr 78 437, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skader i støttemur, sprekker i grunnmur, skjeve gulv og fuktskader ved lufteventil, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Agder oppført i 1979.

I tilstandsrapporten ble det gitt følgende opplysninger:

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravninger og langvarige målinger. Tg settes ikke.

(...)

Drenering

Det er ikke påvist noe spesielt dreneringssystem som grunnmursplast eller drensledninger. Trolig påsmurt tjæremaling, har liten funksjon idag. På vegger som er påforede innvendig er det ikke utført fuktmålinger, da dette krever inngrep i selve konstruksjonen. Eier opplyste at det aldri har vært observert tegn til svikt i hoveddel, men at noe fukt kan komme inn i jordkjelleren som dreneres i grunn. På generelt grunnlag nevnes det at vegger med påforede konstruksjoner og manglende utvendig fuktsperre/nyere dreneringsløsning ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Overvann/nedløp er ifølge eier ledet bort fra yttervegger, god løsning. Tg2 settes utfra risiko ved konstruksjon og alder på boligen/løsninger.

(...)

Yttervegger kjeller av murte konstruksjoner. Lite flater tilgjengelig for kontroll, men ikke observert tegn til svikt som store sprekker liknende. Yttervegger ellers av trekonstruksjon med trekledning. Kledning hovedsaklig fra byggeår, men eier har byttet dårlige bord underveis. Beiset 2020. Tg2 settes utfra alder, hvor

det kan forekomme behov for vedlikehold og utskiftninger.

(...)

Etasjeskillere – Enebolig

Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år. Etasjeskille i tre og støpt gulvdekke nede. Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk. Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt. Stedvis knirk i gulvflater. Det er jordkjeller/grovkjeller under deler av bolig. Plast etablert på grunn for kondens liknende. Ansees generelt som noe risiko, men ikke observert tegn til svikt på lett synlige flater. Generelt godt oppsyn, Tg2.

(...)

Vaskerom

Nyere belegg på gulv. Fall mot sluk i rommet er ikke lik ønsket utførelse, dog er det oppkant dørsvill slik at lekkasjesikring til andre rom ansees tilfredsstillende. Avtrekk i rommet.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd eiendommen siden 1987. Det ble ellers ikke gitt opplysninger av direkte relevans for den aktuelle saken.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 700 000 ved kjøpekontrakt datert 27.8.20, og overtatt av kjøper den 1.10.20.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper bl.a. over skader ved utvendig støttemur, sprekker i grunnmur, skjeve gulv og fuktskader ved lufteventil på vaskerom.

Kjøper innhentet en fagkyndigrapport datert 31.12.21 fra takstmann S.:

1. Setningsskader i grunnmur under del av stuen:

Ytterhjørne av boligen med kjellerstue i underetasjen og stuehjørne i 1 etasjen har seget med antatt sviktende grunn. Dette har påført betydelig fall på etasjeskille/gulvet i stuens hjørnedel. Del av stuen med fall er på 13.6 m² og har ett avvik/fall på 40 mm på 3.1 m. Det er gjennomgående parkett gulv i stuen totalt 45.8 m². Kjellerstuen har panel i himling.

Tiltak stuen:

Gulvets lister og overgangslister, samt parkett fjernes totalt 45.8 m². Gulv med fall 13.6 m² avrettes med avretningsmasse. Det monteres ny parkett med nødvendig parkett underlag, samt lister og overgangslister. Møbler flyttes internt i huset, tilkomst dekkes og det gjøres rent. Kr 79 000

Tiltak himling kjellerstue:

Taklister og panel rives og fjernes. Himling avrettes og nytt panel og lister monteres. Møbler flyttes internt i huset, tilkomst dekkes og det gjøres rent. Kr 24 000

Tiltak sprekk og setningsskade utvendig mur:

Det har ved fornyelse av terrasse i sommer blitt oppdaget store sprekk og setningsskade i muren. Dette er nært innvendig hjørne til hoved stuen og utover muren til stueutbygg skadested nevnt ovenfor. Med dette nevnte fallet som er opptil 40 mm, så må det en plass knekke og sprekke opp. Det er dette vi nå har bekreftet er funnet under terrasse. Dette var skjult under terrassen ved tidligere befaring, uten mulighet for tilkomst. Over bakken er det setningsskade i både vertikale og horisontale sprekker. Dette fører mest sannsynlig videre nedover grunnmuren ned til sokkel. Dette kan medføre vanninntrenging og tilkomst skadedyr og bør utbedres før ytterlige merskade kan oppstå.

Beskrivelse av utbedring:

Terrasse med rekkverk de- og monteres for tilkomst gravemaskin og murerarbeid. Terrassefundamenter nært mur vil falle ut ved graving og må støpes opp igjen og med nødvendig grunnarbeid. Gravemaskin må inn og grave ut masse langs muren og tilbake fylle etter utført murerarbeid. Ny grunnmursplast legges langs mur før tilbake fylling, grunnet oppstått skade ved utgraving. Riggkostnader av gravemaskin, dandering av plen og tilsåing etter kjøreskade av gravemaskin. Murerarbeid utbedring av vegg 10 m²: Slissing av sprekker, fjerning

løs mur og puss, fibernett pusses inn og tørkes til neste dag. Det pusses over hele muren neste dag og må herdes før tilbake fylling masse. Kr 59 000

2. Vann og fuktskade på himling vaskerom.

Vaskerom 6.1 m2 har fuktskader rundt ventil for ventilasjon i himling. Tiltak vaskerom: De - og remontere ventil. Rive og fjerne taklister, takplater og skadet isolasjon. Møbler flyttes internt i huset, tilkomst dekkes og det gjøres rent. Kr 19 000

Totalt estimerte kostnader inkl mva. pr 8.09.2021 kr 185 000

(...)

3. Sprukket og skadet støttemur hage sydvest mot offentlig gangsti.

Det var søkk/ revner i plenen, en til to meter innenfor hekken, to – tre plasser, som gjorde at vi fattet mistanke om sig/ bevegelse i grunnen og som etter nærmere undersøkelse førte til avsløringen av støttemurens elendige forfatning. Som det fremgår av målsatte skisser og bilder er hele konstruksjonen oppsprukket og veldig dårlig med bare ti cm. tykk mur.

Uansett om det fortsatt er bevegelse i grunnen eller ikke er muren i såpass dårlig forfatning at den må utbedres/ fornyes og dimensjoneres for å tåle trykket fra massen på oversiden. Den eksisterende støttemuren grenser til kommunal eiendom hvorpå det går en offentlig sti på langs foran muren (fremgår av kart-oversikt). Dette medfører at grunneier står ansvarlige overfor kommunen dersom muren skulle rase ut.

Vi har nå også fått innhentet tilbud for å reparere/skifte ut støttemuren. Har lagt ved tilbud fra Gravemaskin-firma og fra firma som kan sette opp ny støttemur. Disse skadene, sammen med de overnevnte skadene reduserer verdien på eiendommen betraktelig.

(...)

Entreprenørfirma O. AS kr. inkl mva 294.262

Betongfirma V. AS kr. inkl mva 311.875

Søknader og gebyrer til kommunen kr. inkl mva 9.500

Totalt estimerte kostnader utbedring av støttemur kr inkl mva 615.637

Totalt estimerte kostnader inkl mva. pr 8.09.2021 kr inkl mva 185.000

Totalt estimerte kostnader pr 31.12.2021 kr inkl mva 800.637

Kostnadene til taksering utgjorde kr 14 825.

Foretaket engasjerte N. takst, som i rapport av 20.5.22 bl.a. uttalte:

Konklusjon:

Det er fremvist en bolig som er ca 44 år oppført i 1 etasje i tre over plassbygget grunnmur. Kjelle etasjen er innredet til beboelse i deler av boligen. Det er registrert retnings avvik på etasje skillet samt at det er funnet oppsprekking i lett klinker blokker i grunnmuren sett fra utsiden. Forholdet er lokalisert under terrassen i et avgrenset området. Basert på alder er forholdet funnet påregnelig mht alder . Det er ikke funnet synlige følgeskader av oppsprekkingen innvendig.

På tomten er det oppført en hage forstøtningsmur mot syd vest. Denne strekker seg ca 35 meter og har en gjennomsnittshøyde på ca 100 cm. Muren er mest sannsynlig fra byggeåret til boligen eller noen år nyere. Det er registrert oppsprekking og retnings avvik på lodd flere steder. Vi har vurdert enkleste utbedring på stedet. Det er lagt til grunn riv av eksisterende mur samt oppføring av ny stablesteins mur i samme omfang .

Samlet utbedrings kostnad inkl post 1 og 2 er beregnet til kr. 177 000,- eks mva

Rapporten tar ingen standpunkt til om forholdet er erstatningsmessig. En eventuell verdiøkning (forbedringsverdi) ved at eldre konstruksjoner skiftes til nytt gjennom en utbedring, er ikke vurdert.

(...)

01. Setnings symptomer, retnings avvik på etasje skillet. :

Boligen er oppført med grunnmur i leca blokker som er pusset. Innvendig i kjeller er disse blendet med påforings vegger i tre, i beboelse rommene. I forbindelse med utskifting av terrassen på syd vest siden har kjøper oppdaget riss / sprekker i skiftene mellom blokkene i grunnmuren.

Dokumentasjon av disse riss/ sprekke er oversendt til takstmann med foto.

Omfanget fremstår lokalt i innvendig hjørne og består av vertikale og horisontale svinn sprekker. Forholdet er av et slik omfang at lokal utbedring , med slissing og gjennpussing på stedet kan legges til grunn. Det er ikke funnet synlige symptomer på følgeskader eller annen årsakssammenheng med retnings svekkelser på bygningsdelene som følge av oppsprekkingen. Åpningen basert på bildedokumentasjonen fra kjøper tyder på stabil konstruksjon når alder tas i betraktning.

På befaringen ble det i tillegg fremvist retnings avvik på gulv i stue del. Det er registrert en høydeforskjell på 35 mm fordelt på ca 600 cm. Forholdet fremstår uten synlige aktive følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. Vi har vurdert konstruksjonene basert på alder, ca 44 år og hva som er påregnelig av evnt alderssvekkelser. Det er ikke funnet forhold som indikerer på aktive setnings symptomer i boligens syd vestre del. Det er foretatt kontroll av innvendig byggeskjøter som normalt har svakere forbindelser mellom bygningsdelene. Eks overganger mellom mur- tre. Overganger innvendig og utvendige hjørner i overflater vegg.

(...)

Takstmann vurdering.

Boligens alder ca 44 år , er vurdert som påregnelig med lokale utbedringer og re pussing av murte pusset flater. Forholdet ligger også delvis skjult under terrasse løsningen på terrenget. Det anbefales lokal utbedring på stedet . Det er i tillegg gitt TG2

Levetid:

Ref intervaller for vedlikehold og utskiftinger av bygningsdeler – Byggforsk serien 700.320

Lettklinker betong- reparasjon av puss 20 -60 år. Konstruksjonen er nådd over middels levetid.

Utbedringsbeskrivelse og kostnadsberegning:

- Rigg kostnader – tilkomst.
- Ut grafsing av sprekker – rensk av løse partikler
- Gjennpussing og overflatebehandling.

Kostnadene er beregnet til ca kr 7000,00 eks. mva.

(...)

02.Skader på støttemur tomt :

Boligtomten er avgrenset i skråning mot syd vest med en forstøtningsmur som er ca 35 meter lang i varierende høyde. Fra ca 0,5 meter til ca 1,50 meter. Konstruksjonen bærer preg av alderssvekkelser samt at den har varierende tykkelser og mest sannsynligvis oppført gjennom flere støpninger/ omganger.

Kjøper opplyser på befaring at ved overtagelsen var det betydelig vegetasjon som dekket muren samt at området og terrenget under muren var tilgrodd. I forbindelse med rydding av tomt og avdekking av mur konstruksjonen er det registrert en blandet tilstand på muren. Det er funnet flere oppsprekninger og forskyvninger etter alderssvekkelser og ytre påkjenninger på konstruksjonen.

Murens alder er ikke kjent men basert på opparbeidelse og tilrettelegging av hageanlegget er det grunn til å tro at muren er fra byggeåret eller tidlig 1980 tallet. Dvs ca 40 – 44 år. Muren er delvis fundamentert på synlig fjell og delvis på løsmasser slik den fremstår synlig på stedet. Forstøtnings muren er opprinnelig ført opp i ulike retninger som til sammen danner en kurve og lengde på ca 35 meter. I retnings skifte og skjøt i muren er det montert 5 stk stålbeslag som "binder" muren sammen. Disse beslagene fremstår i nyere kvalitet enn murkonstruksjonen. Materiellet som er benyttet er syrefast stål som flatt jern, med ekspansjonsbolter innmontert på endene. Boltene er innfestet i betongmuren.

Det er registrert at sprekke har tilgroing og alders og værslitasje på overflatene. Dette tyder på at sprekke har eldre opprinnelse. Nærmere alder er ikke mulig å spesifisere. Som tidligere kommentert har muren i oppgave og sikre bakenforliggende oppfyling av hageanlegget. Det er vegetasjon- hekk beplantning

og plen områder mellom mur og husbygningen. Muren står ca 8 meter fra nærmeste hus hjørnet.

Skadene på muren fremstår som et resultat av langvarig jord trykk kombinert med mangelfull bruk av drenerende masser bak muren. Dette har medført til frostpress mot muren over flere år. Kombinert med murens enkle utførelse mht fundamentering og armering, sammen med alder på muren ca 40- 44 år, er dagens tilstand påregnelig.

Påregnelighet:

Det er ikke funnet opplysninger om mur konstruksjonen i salgsoppgaven eller tilstandsvurderingen. Etter hva kjøper har opplyst var også muren tildekket på overtagelse tidspunktet med vegetasjon. Utvendige hagemurer er ikke omfattet av tilstandsvurderingen på tidspunktet tilstandsrapporten ble utarbeidet i 2020.

Levetid:

Utvendige forstøtnings murer – hageanlegg. Enkle betongmurer. Ihht byggforsa Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. 700.320 er ikke denne type konstruksjoner spesifisert i tabell. Vi har følgelig lagt til grunn en skjønnmessig vurdering basert på sammenligbare konstruksjoner med betong i yttervegger , bolig. Disse konstruksjonene har en vedlikeholds intervall på kort , 15 år til lang 40 år. Muren på stedet er ca 44 år, dvs forventet levetid/ reparasjons alder er oversteget. Vi har valgt denne referansen med bakgrunn i murens beskaffenhet , tykkelse og fundamenterings løsning fra byggeåret.

Utbedringsbeskrivelse og kostnadsberegning:

Det er innhentet pris fra entreprenør på oppsetning av stablesteins mur i et omfang som dagens lengde og høyde. Dette tilsvarer ca 35 m².

- Rigg og drift kostnader
- Fjerning av konstruksjon samt fundamentering for ny mur.
- Tørrstabling av stablesteins mur ca 35 m²
- Tilbakefylling av masser.
- Vegetasjon beplantning

Kostnadene er beregnet til ca kr 170 000 eks. mva.

Foretaket fremla også en uttalelse fra sin interne takstmann T.:

6. Konklusjon.

Støttemur ca. 40 år gammel fremstår i en stand hvor vedlikehold/ utbedringer og eventuell utskifting vurderes påregnelig i forhold til alder. Muren er en ensidig mur som er etablert i forbindelse med opparbeidelse av tomt, ligger 7-9 meter fra boligen og har ingen funksjon i forhold til boligens stabilitet eller fundamentering. Massene inn mot muren har med årene blitt mer og mer infiltrert med tyngre masser, samtidig som planter og busker har vokst til. Jordtrykk mot muren har økt med årene og vurderes som årsak til skadene.

Muren er å betraktes som en hagemur under 1,5 meter med enklere krav til prosjektering og utførelse. Kostnaden vil være avhengig av hvilke tiltak som velges, men det legges til grunn at muren er av en slik alder at vedlikehold og utskifting er påregnelig.

7. Kostnad.

Muren er ca. 35 meter lang og har en snitt høyde på ca. 95 cm. Totalt ca. 33 m². Estimert kostnad ved utskifting av muren. Ny mur 33 m² a Kr. 5000,- Totalt Kr. 165 000,- inkl. mva. Fjerne eksisterende mur, håndtering av beplantning og istandsettelse. Kr. 125 000,- inkl. mva.

Totalkostnad vurderes til Kr. 285 000,- inkl. mva.

Kjøper fremla vitneuttalelser i saken:

Nabo og tidligere nabo:

Vi bekrefter med dette at det er [Selger] som har satt stålbeslagene på den oppsprukne støttemuren på sydsiden av hagen til eiendommen [adresse]. Dette ble gjort for over 20 år siden.

(...)

Første eier av eiendommen:

Jeg bekrefter med dette at stålbeslagene som er festet til den oppsprukne støttemuren for hagen i [adresse], ikke er satt på i min eiertid.

Foretaket har redegjort for selgers forklaring i saken:

Selger har opplyst til selskapet at de ikke er kjent med de reklamerte forhold, utover det som er opplyst ved salget. Hva gjelder støttemuren og tomtegrenser har selger opplyst at disse ble fremvist til kjøper før kjøpet. Ifølge selger var kjøper således kjent med murens tilstand da dette var klart synlig ved besiktigelse av eiendommen, og i forkant av bud. Videre har selger opplyst at det ikke er gjort tiltak på muren utover det som kan anses som alminnelig vedlikehold i deres eiertid. Det er montert noen beslag på muren, for mange år tilbake, men selger avviser på det sterkeste at dette skyldes at det var bevegelse i muren. Selger avviser videre at de bevisst har forsøkt å skjule noe eller dekket til muren bevisst med planter. At selger ikke har vært kjent med avdekkede feil eller skader på muren som krever tiltak underbygges av at dette først ble avdekket ett år etter overtakelse, etter mye regn, graving på tomten etc.

Hva gjelder fukt på vaskerom har selger opplyst at dette ikke var synlig på salgstidspunktet. Dette underbygges av at det heller ikke ble avdekket av takstmann i forbindelse med salget, eller kjøper før rundt 3 mnd etter kjøpet. Hva gjelder skjevheter er ikke selger kjent med dette, utover det som er opplyst ved salget. Det vises til at selger ikke har gjort noe med de aktuelle bygningsdeler i sin eiertid. Ut fra det foreliggende kan selskapet ikke se at det er tilstrekkelige holdepunkter for at selger måtte være kjent med de avdekkede feil/skader på støttemuren eller øvrige reklamerte forhold.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Selger ga mangelfulle og uriktige opplysninger om de anførte forholdene, og avviket fra det forventbare var uansett vesentlig. Kjøper anførte at det ikke kunne tas utgangspunkt i vurderingen fra N. takst, ettersom en stablesteinsmur ville være kvalitetsmessig dårligere enn hva som var avtalt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 800 637, jf. avhl. § 4-12. I tillegg kom kostnader til taksering på kr 14 825 og advokatkostnader på kr 78 437, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14. Kjøper krevde også forsinkelsesrenter fra reklamasjon 6.1.21, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Foretaket viste til at selger ikke var kjent med de reklamerte forholdene, ut over hva som ble opplyst ved salget. Selger hadde gjort tiltak på muren utover hva som kunne anses som alminnelig vedlikehold, men selger avviste på det sterkeste at dette skyldtes bevegelser i muren. Videre viste foretaket til boligens alder og risikopplysningene som ble gitt ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet var enige med kjøper i at det var gitt mangelfulle opplysninger om støttemuren, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kunne ikke se at det var tilbakeholdt opplysninger om de øvrige forholdene, og bemerket bl.a. at det var uklart hvor synlige forholdene var. På bakgrunn av boligens alder og risikopplysninger ved salget, forelå det heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 for skader på støttemuren. Nemnda er enig i dette, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda er videre enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel grunnet opplysningssvikt for de øvrige forholdene, samt at det heller ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. For vesentlighetsvurderingen slutter nemnda seg til følgende hos sekretariatet:

Vedrørende bestemmelsens kvantitative side vil vi påpeke at vi ikke har anledning til å ettergå den fremlagte dokumentasjonen. I tråd med nemndas praksis må vi dermed legge til grunn rimeligste nødvendige utbedringskostnader. Kjøper har ikke sannsynliggjort at disse uten videre må være høyere enn det som er lagt til grunn av N. takst, og at tiltakene skissert her vil være kvalitetsmessig mindreverdige. Vi kommer tilbake til dette under utmålingen. Uavhengig av hvilke fagkyndigvurderinger som legges til grunn vil imidlertid ikke det kvantitative avviket i seg selv være til hinder for anvendelse av unntaksbestemmelsen i avhl. § 3-9 andre pkt.

Når det kommer til vurderingen av bestemmelsens kvalitative side har vi særlig vektlagt opplysninger om påregnelige avvik i salgsoppgaven, samt bygningsdelenes alder. Støttemuren var ikke tilstandsvurdert, men i mangel av andre konkrete opplysninger måtte kjøper ta høyde for en mur som var fra byggeåret med dertil påregnelig oppgraderingsbehov. Se til sml. FinKN 2021-614 og FinKN 2018-026. Tilsvarende gjelder etasjeskiller hvor noe avvik måtte forventes både basert på opplysninger i tilstandsrapporten og aldersbetraktninger. Se til sml. FinKN 2018-062 og FinKN 2017-681. Ifølge N. takst er det også begrenset hvilke tiltak innvendig som må utføres, og vi forstår rapporten dit hen at pussing av sprekker er forventet overflatebehandling av en eldre grunnmur.

Alle forhold tatt i betraktning kan vi ikke finne tunge kvalitative momenter som kan tas til inntekt for at de avdekkede forholdene kan betegnes som markant upåregnelige for en bolig av denne type og alder.

For utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd har nemnda vært i tvil om det er korrekt å ta utgangspunkt i den murkonstruksjon – stablesteinmur – som N. takst har angitt som utbedringsmetode. Kjøper har i nemndsansmodningen av 26.1.23 med styrke fremholdt at dette er en mindreverdig ytelse, som ikke har samme kvaliteter som en betongmur. Foretaket har ikke konkret kommentert akkurat dette i sitt svar av 27.1.23. Nemnda har kommet til at prisavslaget bør ta utgangspunkt i kostnaden ved å sette opp en støttemur tilsvarende den kjøper hadde forventning om å få, i tråd med forslaget fra betongfirma V. AS. Kjøper kunne imidlertid ikke forvente noen ny støttemur – tvert imot må boligens byggeår 1979 legges til grunn som referanse. Forventet levetid for slike støttemurer er angitt til 40 år, og støttemuren hadde dermed i utgangspunktet utløpt sin levetid. Nemnda mener derfor det må foretas et betydelig fradrag for standardheving og forlenget levetid, og setter prisavslaget skjønnsmessig til kr 175 000, inkl. takstutgifter.

Nemnda er videre enig med sekretariatet i at det er grunnlag for erstatning for utgifter til advokat i saken etter avhl. § 4-14. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Kjøper har også krav på å få erstattet rimelige og nødvendige kostnader til advokat, jf. avhl. § 4-14. Anførte beløp synes etter vårt syn for høyt, og vi har fastsatt dette skjønnsmessig hvor nødvendige kostnader må begrense seg til bistand i forbindelse med krav knyttet til støttemuren. Vedrørende nødvendigheten av pådratte advokatkostnader må det videre hensyntas at vi ikke har funnet å sette det samlede prisavslaget høyere enn selskapets tilbud av 23.05.22. Erstatning for advokatutgifter settes til kr 25 000.

I lys av at nemndsbehandlingen har medført ytterligere kostnader og også har gitt et bedre resultat for kjøper, finner nemnda at erstatningen etter avhl. § 4-14 passende kan settes til kr 40 000.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).