

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-53

25.1.2023

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

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

Flere forhold – skader på grunnmur, fukt, setningsskader – uenighet om utbedringsmetode og -kostnader – avvisning? – avhl. §§ 3-9 andre pkt., 4-12, og 4-14.

En enebolig med utleiedel på Sørlandet, opprinnelig oppført i 1979 samt modernisert og tilbygd i perioden 2007-2010, ble solgt "som den er" for kr 2,825 mill., og overtatt av kjøper den 20.5.20. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over taklekkasje og manglende fuktsikring av garasjen, og saken ble klaget inn for Finansklagenemnda. Sekretariatet konkluderte med at boligen hadde en vesentlig mangel, og foretaket aksepterte sekretariatets avgjørelse og foretok oppgjør i tråd med denne. I ettertid avdekket kjøper fuktproblemer i underetasjen og skader på grunnmuren, samt at det var utført bruks- og fasadeendringer som ikke var byggemeldt. Kjøper anførte at også disse forholdene utgjorde mangler ved boligen. Det ble foretatt befaringer av sakkyndige som hadde vidt ulike syn på hvilke utbedringsarbeider som måtte gjøres. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til opplysningene som ble gitt ved salget, samt til at kjøper ikke hadde sannsynliggjort at det måtte gjøres så omfattende arbeider som kjøper hadde tatt til orde for. Foretaket anførte også at saken burde avvises fra nemndsbehandling fordi den ikke var egnet for skriftlig saksbehandling. Det ble bl.a. vist til at foretakets takstmann hadde blitt nektet adgang til å foreta en ny befaring av boligen etter at kjøper hadde avdekket setningsskader, som ble satt i sammenheng med fuktproblematikken og skadene på grunnmuren. Kjøper forklarte at han hadde samtykket til at et annet firma som foretakets takstmann hadde vært i kontakt med kunne befare eiendommen, for å se om firmaet var villig til å utføre utbedringsarbeidene som foretakets takstmann hadde skissert. Foretaket hadde ikke benyttet seg av denne muligheten. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning for utbedringskostnader, takstutgifter, leietap mv., subsidiært krav om heving av kjøpet.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skadet grunnmur og fuktproblemer, samt uomsøkte bruks- og fasadeendringer, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig med utleiedel på Sørlandet, opprinnelig oppført i 1979 samt tilbygd i perioden 2007 til 2010.

I forkant av salget ble salgsprospekt, eierskifterapport og egenerklæringsskjema lagt frem for kjøper. I salgsprospektet sto det bl.a.:

FAKTA

(...) Innholdsrik enebolig med utleiedel (...)

Dette er en innholdsrik enebolig (...). Boligen har gjennomgående god standard (...)

(...)

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Boligen ble påbygd i perioden 2007-2010. Det ble da bygd på en etasje (loftsetasje) samt utført en del moderniseringer i resten av boligen (...)

(...)

INNHold

Info om arealer:

P-rom: underetasje: 48 kvm: Entre, gang, bad, 2 soverom, stue/kjøkken.

P-rom: 1. etasje: 97 kvm: Entre, gang, bad, stue/kjøkken, 2 soverom, vaskerom og wc

P-rom: Loftsetasje: 45 kvm: Stue/kjøkken, bad, og 2 soverom

S-rom: Garasje/uthus: 48 kvm: Bod/teknisk, uisolert inngangspart

(...)

UTLEIE

Det er en utleiedel i underetasjen som leies ut idag for ca 4.500,- pr mnd. Det er også en hybel i loftsetasjen. Ingen av de er godkjent ifølge kommunens dokumenter.

(...)

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på boligen datert 15.10.1979. Arbeidets art: Nybygg. Saksnummer: (...)

Det foreligger også ferdigattest på tilbygget datert 31.01.2011. Arbeidets art: Tilbygg (loftsetasjen). Saksnummer: (...)

I eierskifterapporten ble de ulike bygningsdelene i hovedsak gitt TG 1 og TG 2. Det ble bl.a. gitt følgende tilstandsgrader: "*Fundament*" (TG 1), "*grunnmur*" (TG 1), "*drenering*" (TG 1) "*yttervegger (konstruksjon)*" (TG 1), "*rom under terreng underetasjen – overflater*" (TG 1), "*rom under terreng underetasjen – konstruksjon*" (TG 1) og "*rom under terreng underetasjen – fuktmåling*" (TG 2). Grunnmuren ble beskrevet å være i "*god beskaffenhet*", og det ble opplyst at grunnmuren var oppført delvis i støpt betong, og pussede overflater antatt i blokker/betong. Takstmannen gjorde oppmerksom på følgende:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

De kommunale opplysningene vedrørende tegninger/godkjenninger er gjennomgått.

Det foreligger ferdigattest på boligen fra 1979, samt ferdigattest ombygging av boligen datert 31.01.2011.

Tak over inngangsparti 1 etasjen, samt uisolert inngangsparti loftsetasjen foreligger det ingen tegninger/søknader på.

Eier har opplyst i egenerklæring at bolig er godkjent med utleiedel. Undertegnede har ikke fått/kunne utrede for dette. Vennligst forhør med megler/kommune om ønskelig. Radonmåling er ikke utført.

Tegninger fra 2007 som viser ombyggingen av bolig har ikke inntegnet soverom på plantegning loftsetasjen. Ved behov søke om bruksendring, da disse i teorien ikke er søkt godkjent.

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel (eks bad, soverom etc) var meldepliktig, jmf Plan- og bygningsloven før 2008. Etter 2008 ble meldeplikten endret til søknadspliktig. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel gjennomført etter 2008 er derfor søknadspliktig.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2015, og at selger hadde bodd i boligen siden. Selger hadde bl.a. krysset av "*nei*" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering/fukt i underetasjen og kjennskap til sopp/råteskader. Selger opplyste at boligen ble solgt med "*leilighet i kjeller*", og at denne var godkjent hos bygningsmyndighetene. Det var krysset av "*nei*" på spørsmål om kjennskap til innredning/bruksendring/utbygging av boligen, men krysset

av "ja" på at innredningen/utbyggingen var godkjent av bygningsmyndighetene. Det var kryssset av "nei" på spørsmål om kjennskap til manglende brukstillatelse eller ferdigattest.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,825 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.3.20, og overtatt av kjøper den 20.5.20.

Etter overtakelsen oppdaget og reklamerte kjøper over taklekkasje og manglende fuktsikring av garasjen. Saken ble klaget inn til Finansklagenemnda den 18.4.21. I medhold av delegert kompetanse etter lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet en avgjørelse den 3.9.21, hvor kjøper ble gitt medhold i at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Foretaket påklaget ikke avgjørelsen, og avgjørelsen ble dermed bindende for foretaket, jf. saksbehandlingsreglene for Finansklagenemnda pkt. 15.

Kjøper avdekket senere at det var fuktproblemer i underetasjen og at det hadde blitt foretatt uomsøkt ombygging av boligen. De nye forholdene ble nærmere beskrevet i en reklamasjonsrapport utarbeidet av takstmann G., som mente at forholdene knyttet seg til ombyggingen i regi av et tidligere salgsledd i perioden 2007-2011. Fra reklamasjonsrapporten hitsettes:

KONKLUSJON

Basert på de beskrevne forhold er det konkludert med at mye arbeid utført ufagmessig, byggefeil vil føre til store ekstrakostnader for huseier. Det er utført ulovlig arbeid med å fradele u. etg. som egen separat boenhet. Arbeidet medfører krav til brann og lyd prosjektering før det kan sendes søknad. Vedlagt prisoppsett fra A. AS (...) viser hvilke kostnader som vil påløpe for huseier.

Det er satt opp forbehold som også vil ha innvirkning for om en søknad om seksjonering i det hele tatt er mulig å få godkjent.

(...)

Feil og mangler i u. etg. er skjulte konstruksjonsfeil. Utbedring omfatter alle 4 yttervegger, og alle rom i hele etasjen er om befattet. Kjellervegg med fuktgjennomtrengning og påfølgende råteskader beskrevet tidligere i rapporten er i så dårlig forfatning at den vil på et tidspunkt miste styrke og setningskader vil kunne oppstå.

Utbedring vil kreve at deler av grunnmuren må fjernes og erstattes med ny lettklinker konstruksjon, eller støpt betongvegg. Det må skiftes ut masse og gjøres tiltak på yttersiden av mur, dvs. under gulvflaten i tilbygg 1. etg. for å stanse fuktgjennomtrengning og deler av grunnmur med dårlig forfatning.

Himling mot 1. etg. og veggflater må eventuelt utføres i henhold til brannprosjektering når den foreligger. Det foreligger forbehold om at boenheten ikke kan omsøkes til godkjent separat seksjon, avgjørelsen vill her fall på kommunens avgjørelse på søknad.

Foreløpige beregninger basert på innhentede priser fra entreprenør for utbedring av hele u. etg., samt utskifting av kjellermur og tilbakefylte masser er beregnet til 1,5 mill. Med forbehold om at det kun er behov for utskifting av tilbakefylte masser i området hvor skade er påvist.

Det vil påløpe ekstrakostnader om det avdekkes flere skjulte forhold. Det er forbehold om ekstrakostnader for å tilbakeføre adkomst mellom u. etg. og 1. etg., her vil det også være behov for ombygging av kjøkken i 1. etg. for at opprinnelig trappeløp kan tilbakeføres.

Fra huseiers side er det varslet følgende forbehold:

Forbehold om krav for tapte leieinntekter under byggeperioden

Forbehold om krav for utgifter i perioder hvor hovedboenheten ikke vil være beboelig under byggearbeid.

(...)

SUM

Foreløpig kostnadsoversikt uten de nevnte forbehold. Utbedring av dokumenterte byggefeil og skader i u.etg.: 1 500 000,- inkl. mva. Kostnader for oppdatering av tegninger og bistand til søknadsprosess : 56 250,- inkl. mva. Kostnader for bistand av takstingeniør: 12 000,- inkl. mva.

Foretaket innhentet en reklamasjonsrapport fra takstmann R.:

KONKLUSJON

Etter gjennomgang av saksdokumenter, og befaring av boligen (...), ser vi i hovedsak tre atskilte reklamasjonspunkter:

1. Fukt i innvendig påforing på grunnmur mot det fri: Vi har ikke funnet symptomer som tilsier skadelige konsekvenser.
2. Vanninntrenging i grunnmur mot terreng med påfølgende råteskader i innvendig påforing: Vi anbefaler å lede vannet bort på innsiden av grunnmur, og fornye hele innvendige påforingen, fremfor å forsøke utvendige drenering/fuktsikring
3. Ikke intern forbindelse mellom beboelsesrom i hoved- og underetasje. Underetasje ikke godkjent som egen boenhet: Vi har foreslått ulike alternativer til utbedring, og gjort noen enkle kostnadsestimater.

Flere av alternativene i punkt 3 krever likevel mer nøyaktig prosjektering og kostnadsberegning. Dersom ett eller flere av våre alternativer blir valgt, ber vi derfor om mulighet til å gjøre nøyere beregning (...)

(...)

FUKT- OG RÅTESKADER I PÅFORING PÅ GRUNNMUR MOT TERRENG

(...) Utbedringsforlag:

- Rive dagens påforing på én vegg.
- Opplyst å ikke ha vært golvoverflate i rommet, kun betong.
- Skjære bort betonggolvet i ca 2 cm spalte langs hele, og kloss inntil fuktige grunnmur. Helt gjennom betongen, og ned til fylling/kult på undersiden
- Montere knotteplast på betongveggen, hvor nedre kant føres ned i spalten i golvet. Og helt opp til himling.
- Montere stenderverk og nye, ferdigmalte panelplater. Svill på golv i trykkimpregnert utførelse, montert oppå et kapillærbrytende skikt eller membran
- For å redusere kondensfaren, må stenderverk ikke isoleres, og heller ikke påmonteres diffusjonstett plast.

Løsningen vil medføre at fukt/vann som trenger gjennom grunnmuren, stanses av knotteplasten, ledes ned i golvspalten og dreneres bort under boligen. Varmeisolasjon blir ikke montert. Forholdet vil gi litt høyere energikostnader, men uten at vi har gjort forsøk på å vurdere eller beregne forskjellen med og uten.

Kostnadene er beregnet til ca kr 23 000,- eks. mva

(...)

INTERN TRAPP MELLOM HOVED- OG UNDERETASJE

(...) Pr i dag ser vi likevel noen alternative løsninger:

Alternativ 1, omgjøre underetasjen til godkjent hybel:

Tiltaket vil være søknadspliktig, og vil i utgangspunktet utløse fulle krav til egen boenhet. Derav nevnte punktliste fra TEK10. Basert på dagens netto romhøyde på 224 cm (220 cm på snittegn fra 1978) i underetasjen, kan vi vanskelig se at et slikt tiltak vil være kostnadsmessig forsvarlig.

Alternativ 2, tilbakeføre trapp mellom hoved- og underetasjen:

Vi har vurdert flere plasseringer av en slik trapp, men finner at den opprinnelige plasseringen ventelig gir minst ulemper i forhold til dagens bruk av begge etasjene. Tiltaket vil gå på bekostning av dagens spiseplass i kjøkken i hovedetasjen, og bod i underetasjen. Mulig også et soverom i underetasjen må reduseres i areal.

Foreløpig anslår vi kostnadene til 100 – 200 000,- eks. mva for å tilbakeføre trappen. Eventuell verdi av tapt areal i begge etasjer vil komme i tillegg. En kostnadsberegning må baseres på nøyere oppmåling av begge etasjene, og prosjektering av trappens størrelse og arealkonsekvenser. Dette kan utføres på saksbehandlers eventuelle anmodning.

Alternativ 3, fjerne alle rom i underetasjen:

Når all innredning og alt treverk fjernes, vil vi stå igjen med ubehandlet betong på golv og vegger. Betong tar ikke skade av verken vann eller fukt. Lokalet kan da ikke brukes til beboelse, men for eksempel til å oppbevare hageredskaper og annet. Tiltaket vil redusere boligens markedsverdi, og vi forutsetter at endringen er søknadspliktig.

Kostnader kan stipuleres:

- Rive all innendørs innredning og overflater. Inkl. bortkjøring og tømming Fjerne vann/avløp/strøm, inkl. fordelingsnett. Montere et par lampepunkter med lysbryter. Antatt kr: 50 – 100 000,-
- Verdireduksjon på bolig som følge av endring fra oppholdsrom til bod: 500 – 700 000,-
- Søknad om omgjøring fra bolig til bodareal, antatt: 50 000,-

Summert. Skjønnsmessig vurdert: 600 – 850 000,-

Dersom alternativet velges, ber vi om å få gjøre nye, og mer nøyaktige beregninger. Videre vil da hele rapportavsnitt "02. Fukt- og råteskader i påføring på grunnmur mot terreng" falle bort.

Kjøper kontaktet deretter C. AS for en vurdering av forholdene og utarbeidelse av pristilbud. C. AS skrev følgende om funnene og utbedringsmetoden:

C. var på befaring 20,04,2022 (...).

C. gikk da igjennom arbeide byggherre ønsket å få utbedret det er en vanskelig oppgave, men ikke umulig å løse. Muren detter fra hverandre rundt om og det er store mengder kalk og salt utslag på betong veggen og nedre del mot gulv var helt våt og har tydelige vann inntrengings merker. anbefaling er å skifte ut denne murveggen og bygge ny drenering og fuktspærre bak muren dette lar seg gjøre i to operasjoner der øverste etasje er stemplet av mot kjeller og den 8 meter lange muren vil bli fjernet i to operasjoner og ny plass støpt vegg.

Videre må resten av de romene som er mot Yttervegg rives får å fjerne dampspærre som er feil montert. Ny oppbygging vil da være nødvendig.

Vi anser at dette er et vedvarende problem om det ikke blir utbedret, skule kjeller veggen kollapse sånn som den ser ut pr i dag er dette et tidsspørsmål når den kommer inn.

Da vil skade omfanget være større og det er da ikke lengere en kontrollert nedrivning og oppbygning, det er funnet setningsskader oppe i gangen som er rett over det utsatte område dette kan stabiliseres.

C. AS ga et pristilbud på kr 1 414 743 inkl. mva. Kjøper har forklart at prisene på betong og stål hadde økt med 25 % i ettertid.

Kjøper har lagt frem bilder som skal vise at kjellerveggen er i ferd med å smuldre opp. Kjøper har også forklart at han har tapt kr 5 000/md. i leieinntekter siden november 2021 som en følge av de påreklamerte forholdene.

Foretaket har lagt frem en e-post fra takstmann R., som oppga at han hadde snakket med en ansatt hos firma L., som gjerne ville gi pristilbud, men som måtte befare eiendommen først. R. opplevde at han og firma L. ikke fikk adgang til boligen.

Kjøper klaget saken inn på nytt til Finansklagenemnda den 31.7.22. Foretaket anmodet om at saken ble innstilt eller satt på vent, ettersom kjøper hadde nektet fagkyndige å komme på befaring. Ifølge foretaket var også saken for kompleks til at den egnet seg for skriftlig saksbehandling.

Kjøper oppga at firma L. fikk komme på befaring, men at han ikke ønsket at takstmann R. var med på befaringen. I et senere skriv gjentok kjøper at firma L. fikk kunne komme på befaring. Ifølge kjøper hadde han i overgangen juni/juli 2022 informert foretaket om at verken firma L. eller andre fagkyndige enn takstmann R. ble nektet adgang.

Foretaket innga et nytt klagesvar, men ga ingen tilbakemelding på kjøpers svar om at firma L. fikk befare eiendommen.

Foretaket innhentet deretter et udatert pristilbud fra B. AS på til sammen kr 238 270 inkl. mva. Det hitsettes fra tilbudet:

Fuktskader soverom: Her har vi sett på løsningen beskrevet i takstrappport fra (takstmann R.) og denne løsningen kan vi ikke stille oss bak. Vi anser det som usikkert hva som vil være konsekvensene av å kutte av betongen over hele rommet, i verste fall kan dette knekke og gi setningsskader oppover i huset. Vi har ikke besiktiget eiendommen og kan ikke avgjøre om muren må rives eller om denne anses som stabil da det er motstridende rapporter på dette. Vi går ut ifra at muren er stabil i vårt tilbud.

Vi anbefaler å rive påforingen, tørke ut rommet og bygge opp ny vegg i uorganiske materialer med en avstand på ca 10cm fra mur.

(...)

Trapp: Her har vi lagt inn en estimert sum på 80.000kr til ny trapp og en estimert sum på 25000 for tilbakeføring rundt trapp. Det er lagt opp til ca 30 timer riving og tilpassing av ny trappeutveksling pluss litt riving i kjeller. Dette er forbeholdt at man ikke må rive eller flytte noen vegger. Området i 2.etg er beskrevet som spiseplass og det tas forbehold for ubeskrevete utfordringer som for eksempel vannrør eller andre installasjoner som eventuelt må flyttes. Det er ikke medtatt eventuelt verditap for huseier.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhendingslova. Det ble særlig vist til at det ikke ble gitt opplysninger om fukt ved salget, og at det var påvist store og alvorlige fuktskader. Grunnmuren smuldret opp, og det var fare for kollaps og sammenbrudd. Utbedringsmetoden som foretaket tok til orde for kunne ikke aksepteres.

Kjøper har krevd prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene knyttet til fuktskadene, kr 1 414 743, i tillegg til en indeksregulering. Kjøper har også krevd prisavslag for tap som følge av den uomsøkte ombyggingen, samt kr 12 000 inkl. mva. for sakkyndig bistand. Kjøper har videre krevd erstatning etter avhl. § 4-14 for tapte leieinntekter på kr 5 000 per mnd. fra og med november 2021, samt eventuelt tap som en følge av at boligen blir ubeboelig under utbedringen. Kjøper har subsidiært krevd å heve kjøpet etter avhl. § 4-13 dersom kjøper ikke kunne kompenseres for utskifting av grunnmuren på bakveggen.

Forsikringsforetaket har prinsipalt anført at saken burde avvises fra nemndsbehandling, subsidiært at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at foretakets fagkyndige var nektet å befare eiendommen, og at saken uansett var for kompleks for skriftlig saksbehandling. Det måtte også oppklares hvilke arbeider kjøper hadde planlagt før reklamasjonen. Uansett måtte den rimeligste utbedringsmetoden legges til grunn, og der lokal utbedring var tilstrekkelig, skulle dette benyttes. Foretaket viste til at forholdet kunne utbedres på en rimeligere måte enn hva kjøper anførte, noe bl.a. tilbudet fra B. AS viste. Selger kjente ikke til fukt i underetasjen, og det ble opplyst at utleiedelen ikke var søkt/godkjent av kommunen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet var ikke enige med foretaket i at saken måtte avvises fra nemndsbehandling, jf. vedtektene pkt. 4.1. Sekretariatet viste til at foretaket hadde hatt anledning til å foreta befarings av boligen med firma L., og fant dermed ikke at hensynet til kontradiksjon kunne begrunne en avvisning. Sekretariatet kom videre til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt., og la til grunn utbedringsmetoden foreslått av takstmann G. og C. AS ved utmålingen av prisavslaget, jf. avhl. § 4-12. Hva gjaldt det fremlagte pristilbudet fra B. AS, bemerket sekretariatet at tilbudet forutsatte at grunnmuren var stabil, noe som neppe var tilfellet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det ikke er grunnlag for å avvise saken, og viser til den begrunnelse som er gitt på dette punktet. Verken sakens kompleksitet eller kjøpers manglende ønske om å la en konkret takstmann besiktige eiendommen er etter nemndas syn grunner nok til å avvise klagen. Sistnevnte forhold vil dog kunne være et bevismoment i kjøpers disfavør, og også en indikasjon på at bevisumiddelbarhet og ytterligere bevisføring vil kunne stille denne saken i et annet lys.

Nemnda er videre enig med sekretariatet i at det kumulativt sett foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises her til følgende fra sekretariatets begrunnelse:

Når det allerede foreligger en vesentlig mangel innebærer det at nye avvik som avdekkes i ettertid vil utgjøre mangler, jf. bl.a. FinKN 2018-648 og FinKN 2017-766. Det at kjøper eventuelt har oppussingsplaner er uten betydning for så vel mangelsvurderingen som utmålingen av et prisavslag, jf. Rt. 2006 s. 999 og FinKN 2014-196. Vi anser det temmelig klart at foretaket hefter for de nye forholdene i saken, jf. avhl. § 3-1, jf. § 3-9 andre pkt.

Nemnda har, som sekretariatet, funnet spørsmålet om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd krevende. Når det gjelder fuktproblemene og den skadede grunnmuren har sekretariatet kommet til at utbedringsmetoden skissert av takstmann G. og C. AS fremstår som den rimeligste forsvarlige utbedringen. Sekretariatet har her vist til følgende tre momenter i sin begrunnelse:

Sekretariatet vil først påpeke at det er en betongmur "i god beskaffenhet/TG 1" fra 1979 som kjøper har kjøpt – ikke en eldre sparesteinsmur som trolig ble oppført før 1961. I FinKN 2020-797 la Finansklagenemnda Eierskifte til grunn at "en grunnmur i betong har andre egenskaper enn en grunnmur som dels består av sparestein", og nemnda kom enstemmig til at foretaket heftet for de uriktige opplysningene om grunnmurens oppbygning, jf. avhl. § 3-8. Med andre ord er dette et forhold som i seg selv utløser mangelsansvar for foretaket. Utbedringsarbeidene skissert av takstmann G. og C. AS tar riktignok bare for seg utskiftning av den ene siden av grunnmuren, men er i det minste nærmere til å kompensere kjøper for de uriktige opplysningene om grunnmurens oppbygning enn utbedringsalternativet skissert av takstmann R.

For det andre hadde ikke R. sett og vurdert setningsskadene i gangen rett over det utsatte området da han utarbeidet rapporten sin. Setningsskadene ble først beskrevet av C. AS etter avholdt befaringsdato 20.4.22, men G. hadde tidligere advart om at grunnmuren var i så dårlig forfatning at setningsskader som dette ville kunne oppstå. Slik vi forstår C. AS er det direkte sammenheng mellom fuktproblematikken og oppsmuldringen av grunnmuren og setningsskadene, og C. AS konkluderte etter endt befaringsdato med at det bare var et tidsspørsmål før kjellerveggen ville kollapse. R. skrev i rapporten sin at han ikke så noen risiko for "snarlig" sammenbrudd i grunnmuren, men vi finner ikke å utelukke at R. hadde gjort seg opp en annen mening om skadeomfanget og utbedringsbehovet dersom han selv hadde sett og vurdert setningsskadene. Det er uansett en svakhet ved rapporten hans at disse ikke er hensyntatt. Vi legger til at kjøper i forbindelse med saksgangen hos oss har lagt frem bilder som viser tydelige skader på grunnmuren.

For det tredje oppfatter vi at underetasjen ble innredet og omgjort til en egen boenhet i forbindelse med moderniseringen i perioden 2007-2011. Det er utvist manglende byggteknisk forståelse ved oppbygningen av den ene ytterveggen, og vi mener at det er nærliggende å anta at tilsvarende feil hefter ved de andre ytterveggene. Dette har både G. og C. AS lagt til grunn. Slik vi forstår R.s utbedringsforslag går det ut på at kondensproblematikken vil tørke opp når isolasjonen fjernes i et område langs den ene ytterveggen, men utbedringsforslaget hensyntar altså ikke feiloppbygging og mulig kondensproblematikk knyttet til de øvrige ytterveggene.

Etter en samlet vurdering av dokumentene i saken finner nemnda å kunne slutte seg til dette. Som sekretariatet har nemnda merket seg fremleggelsen av prisestimat og arbeidsplan fra B. AS i brev av 16.12.22. Nemnda har imidlertid kommet til samme konklusjon som sekretariatet i sin fornyede vurdering av 20.12.22, nemlig at estimatet og planen til B. AS er basert på en forutsetning – stabil mur som ikke trenger å rives – som ikke kan anses sannsynliggjort.

Nemnda har etter dette kommet til at prisavslaget kan settes til kr 1 426 743 for dette forholdet, jf. avhl. § 4-12. Nemnda vil kort bemerke at den prisøkningen som kjøper har oppgitt ikke kan legges til grunn som dokumentert i denne saken.

Når det gjelder spørsmålet om prisavslag for den uomsøkte ombyggingen, har sekretariatet i sin vurdering ikke funnet det forsvarlig å ta endelig stilling til hva kjøper kan kreve for dette. Det er i begrunnelsen bl.a. vist til følgende:

Alle forhold tatt i betraktning finner at vi konsekvensene av de uomsøkte bruks- og fasadeendringene i denne saken fremstår så usikre på nåværende tidspunkt at det ikke er mulig å ta stilling til hva kjøper kan kreve. Vi vet som nevnt ikke hva nødvendige tiltak i forbindelse med en dispensasjonssøknad vil koste, og heller ikke om en slik søknad vil godkjennes av kommunen. Med henvisning til R.s rapport kan vi ikke utelukke at nødvendige tiltak i forbindelse med en dispensasjonssøknad kan bli så uforholdsmessig dyre at kjøper heller må kompenseres for direktekostnadene og verditapet forbundet med et av de andre alternativene skissert av R.

Nemnda er enig i dette, og nøyer seg derfor også med å konstatere mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum på dette punktet.

Endelig har kjøper fremsatt krav om erstatning grunnet tapte leieinntekter, jf. avhl. § 4-14. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for dette, og vist til følgende i sin begrunnelse:

Kjøper har videre krevd/tatt forbehold om å kreve erstatning etter avhl. § 4-14 for tapte leieinntekter på kr 5 000/md fra og med november 2021, samt for at boligen kan bli ubeboelig i forbindelse med utbedringsarbeidene. Det er tale om indirekte tap, jf. avhl. § 7-1, og sekretariatet finner ikke at det foreligger slik skyld på selgers hånd som kan begrunne disse kravene. Kjøper har uansett ikke sannsynliggjort at han faktisk har lidt slike tap. Hva gjelder husleietapet oppfatter vi at det var de to sønnene hans som skulle bo i underetasjen, og som ble henvist til å sove på sofaen i stedet. Hva angår et eventuelt tap i forbindelse med at arbeidene pågår, kan vi ikke uten at det foreligger nærmere dokumentasjon på dette, legge til grunn at boligen i sin helhet blir ubeboelig i forbindelse med utbedringsarbeidene.

Nemnda slutter seg også til dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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