

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-617

31.8.2023

HDI Global Specialty SE

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

Konstruksjonsfeil ved bassenghus – uenighet om utbedringskostnader – avhl. §§ 3-8, 3-9 andre pkt., og 4-12.

En enebolig oppført i 1917 og påbygget i 1976/77 ble solgt "som den er" for kr 37 mill., og overtatt av kjøper 1.4.19. Boligen ble beskrevet som eksklusiv, og med god standard. I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det opplyst at det ikke var noen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner. Bygningen generelt var vurdert til TG 2 på bakgrunn av alder, og det ble opplyst at bygningen var oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, og i gode konstruksjoner. Yttervegger og takkonstruksjoner var gitt TG 1. I selgers egenerklæring ble det bl.a. opplyst at det i 1976 ble bygget et tilbygg med basseng, at arbeidene ble gjort av arkitekt og fagfolk, og at selger antok at det ble gjort iht. gjeldende regler den gang. Vinteren 2022 besluttet kjøper å oppgradere bassenghuset. I den forbindelse ble det avdekket konstruksjonsmessige feil ved bassenghusets yttervegger og takkonstruksjon. Kjøper og foretaket innhentet vurderinger fra fagkyndige, som var uenige om omfanget av nødvendig utbedringsbehov. Kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger ved salget, og at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å regne med. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at bassenghuset var bygget i tråd med tegninger utarbeidet av arkitekt, og at utbedringskostnadene ikke oppfylte vesentlighetsterskelen. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 3,1 mill.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av konstruksjonsfeil ved bassenghus, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en enebolig sentralt på Østlandet oppført i 1917, påbygget i 1976/1977.

I tilstandsrapporten ble det under takstmannens konklusjon opplyst om følgende:

Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.

Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

Eksklusiv bolig med god standard på overflater, innredninger og utstyr- normal bruksslitasje. Påbygd i 1977.

Pusset opp i 1996/97 -2002/2003 og siste oppussing var i 2014/15.

Bassengrom er ikke vurdert- det anbefales fagkyndig gjennomgang av det teknisk anlegget.

En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

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

Beskrivelse: Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Boligen er oppført i gode konstruksjoner, ingen synlige svikt i bærende konstruksjoner.

Tilstand med bakgrunn i alder.

Yttervegger var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse: Reisverksvegger kledd med panel, isolasjon fra byggetiden.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Kledning og etterisolering ble gjort etter at bassenget ble bygget i 1976, eier er noe usikker på årstall, men tror det var rundt 1980. I 1996/97 ble det byttet utvendig kledning på store deler av huset (syd, øst og vest på det gamle huset)

Normal vær-slitasje.

Takkonstruksjoner var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse: Valm tretak-konstruksjon tekket med glassert takstein.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Yttertak er kun besiktiget fra bakkenivå og fra loft. Ingen synlig svikt/fuktgjennomgang registrert.

I egenerklæringsskjemaet på spørsmål 14 *"Er det innredet/bruksendret/seksjonert/bygget ut, etter opprinnelig byggeår (eks. kjeller, loft, bod eller andre deler av boligen)?"*, hadde selger krysset av *"Ja"*, og opplyst følgende:

Huset er bygget i 1919, jeg kan ikke gjøre rede for alt som gjort før jeg kjøpte i 1996. I 1976 ble det bygget tilbygg med bl.a. basseng. I 1996 pusset vi opp huset og bygget inn en balkong. Carporten ble total restaurert samtidig som oppgradering av garasje og uteområdet.

På spørsmål 14.1. *"Er dette godkjent hos bygningsmyndighetene?"*, hadde selger krysset av *"Vet ikke"*, og opplyst følgende:

Arbeidet er gjort av arkitekt og fagfolk. Jeg antar at det er gjort iht gjeldende regler den gang.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 37 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.10.18, og overtatt av kjøper 1.4.19.

Høsten 2020 vurderte kjøper å foreta noen oppgraderinger av bassenghuset. Valget sto mellom å foreta enklere kosmetiske endringer på visse overflater og en større oppgradering. Firma O. befarte bassenghuset høsten 2020 og ga et tilbud på en fullstendig oppgradering av bassenghuset, ekskludert bassengspesifikke forhold og el-arbeider for bassengrommet, men inkludert bad og badstue. Tilbudet var på ca. kr 900 000 inkl. mva.

Vinteren 2022 besluttet kjøper å oppgradere bassenghuset. Etter flere befaringer skal tømmer T. ha informert kjøper om at det ikke var hensiktsmessig å gi et prisoverslag for en eventuell oppussing da noe var galt med den ene ytterveggen av bassenghuset. For å kunne ta stilling til hva som måtte gjøres med ytterveggen og bassenghuset for øvrig, måtte man åpne opp ytterveggen. Uten komplikasjoner med ytterveggen skal tømmer T. ha antatt at arbeidet ville ta ca. tre måneder å gjennomføre.

Arbeidet startet i midten av mars 2022. Det ble da avdekket alvorlige konstruksjonsmessige feil og mangler ved bassenghusets yttervegger og takkonstruksjon.

Ifølge kjøper vurderte tømmer T. manglene som så alvorlige at det var nødvendig å innhente en vurdering fra en rådgivende ingeniør til å foreta statiske beregninger for å ta stilling til hvilke tiltak

som var nødvendige. Firma H. ble derfor engasjert i mars 2022. Etter flere befaringer sammen med tømmer T. skal de ha konkludert med at det var vesentlige feil med både konstruksjonen av ytterveggene i bassenghuset og sperrene i takstolene, med den følge at takkonstruksjon sklir utover og også trekker ytterveggene utover. Årsaken skal være at bassenghuset ikke ble oppført i samsvar med tegningene til ingeniørfirmaet fra 1977, men iht. endringstegninger utarbeidet av arkitekt.

Det ble fremlagt en e-post fra firma H. av 30.3.22 med følgende vurdering:

Innfestning av vegg (stender) i leca er definitivt det svake leddet og kapasiteter (i bruddgrense) er her beregningsmessig overskredet, både i treverket og i lecaen. (samsvarer jo også bra med deformasjoner i treverket og oppsprekking av leca).

Originale tegninger angir hvilken snølast taket er dimensjonert for, som er 150kg/m², til sammenligning er snølast på dette aktuelle taket (40 graders helning) med beliggenhet på ca. 250 moh. i Oslo kommune på hele 450 kg/m² etter dagens standarder og regelverk.

Dersom man regner med dagens regelverk mhp. snølast er innfestningen/overgangen mellom stender og leca 1167 % utnyttet.

Dersom man regner med snølast som lå til grunn ved byggeåret er innfestningen/overgangen mellom stender og leca 632 % utnyttet.

Dersom man neglisjerer snølast på taket og ser kun på egenvekten (som er oppgitt på originale tegninger) er innfestningen/overgangen mellom stender og leca 135 % utnyttet.

Ved siden av vinduene får stenderene 3 ganger (2 stendere ekstra til hver side av vinduet) så mye belastning, da dragere over vinduene veksler ut taksperrene som kommer ned over vindu og fører disse horisontalkreftene ut til nærmeste stender. Her vil jo da utnyttelsen i treverk og leca være dithen ekstra overskredet!

Virker som akkurat denne detaljen ikke i sin tid ikke var helt gjennomtenkt, eller gjennomregnet. Eller at det rett og slett har skjedd en glipp i sin tid.

Dersom man skal utbedre dette så man beregningsmessig kan dokumentere at denne delen har tilstrekkelig kapasitet iht. forskrifter vil det være behov for å utføre ganske omfattende utbedringsarbeider.

Omfang og kostnad er på dette stadiet vanskelig å forespeile, men burde kartlegges nærmere.

Det ble videre fremlagt arbeidstegninger av anbefalte tiltak fra firma H., samt korrespondanse mellom kjøper og firma H. Kjøper har redegjort for det anbefalte tiltaket:

Foruten å installere 250 skruer/bolter i takkonstruksjon samt stramme eksisterende bolter, var forslaget å forsterke ytterveggen nordvest med tre stål søyler, som skulle festes i limtredrageren i overkant og forankres i betongkonstruksjonen til bassenget og ny betongfundament forankret til fjell på utvendig side.

Forslaget var imidlertid kun ment som en minimumsløsning, og man kunne også vurdere et par "stålsøyler" ekstra på veggen mot nord. Forslaget var gitt under forutsetning av at man har glasert taksten på taket samt at dagens snøfangere fjernes slik at belastningen på taket blir minst mulig om vinteren. Firma H. informerte videre om at dersom man skulle utbedre konstruksjonen av Bassenghuset (bæreevnen) slik at den oppfyller byggeskikken på oppføringstidspunktet i 1977, må hele Bassenghuset rives og bygges på nytt.

Ifølge kjøper ble oppussingen av bassenghuset ferdigstilt i november 2022, ca. fem måneder senere enn opprinnelig estimert av tømmer T., og det gjensto fortsatt noe arbeid. Per i dag hadde det ifølge kjøper påløpt ca. kr 4 mill. i oppussingskostnader (ekskludert bassengspesifikke forhold, elektro og enkelte andre poster). Inkludert bassengspesifikke forhold, elektro mm. utgjorde oppussingskostnadene kr 5,5 mill.

Foretaket har innhentet en reklamasjonsrapport fra firma B. datert 10.5.21:

Ved befaring 27.04.2022 var innside av yttervegger mot nord og vest strippet for kledning og isolasjon, slik at bærende konstruksjoner var synlige. Ytterveggene er i utgangspunktet utført i bindingsverk av tre. På veggen mot vest er det tre vindusfelter, over disse er det lagt inn losholt som limtredrager med fire oppleggspunkter.

Grunnet skrånende terreng på tomten, er yttervegg oppbygget med gradvis mer Leca-mur, fra ingen i sør, til 5 blokkhøyder i nordlig hjørne. U-blokker er tilsynelatende benyttet i skift 3..

(...)

Leca-muren fremstår i dag, slik den er skissert i detaljtegning av Arkitekt (...) datert 16.02.1977. På tegning fra (ingeniørfirma) datert 12.01.1977 er imidlertid veggen skissert som betongkonstruksjon. Det er ukjent for (firma B.) hvorfor man i sin tid valgte løsningen med Leca-mur.

(...)

Det registreres en del sprekkdannelser i øvre del av Leca-blokker i området ca. 5-10 cm. I underkant av bunnsvillene.

(...)

Det registreres nedbøyning i losholt og bunnsvill under vindusfeltene, ved søylepunktene, spesielt ved søylene mellom vindusfeltene.

(...)

Ved pålegging av rettholt/langvater på bindingsverket registreres en "kuving" på veggens innside. Sammenfallende med dette er pusset utside av Leca-mur registrert ute av lodd, inn i bygget.

(...)

I reklamasjonen og i dokumentasjon/korrespondanse fra huseier, (firma H.) og utførende entreprenør (tømrer T.), er det også beskrevet svakheter ved takkonstruksjonen. Dimensjoneringen av taket hevdes å ha en betydelig underdekning og mangelfull innfesting. (firma H.), hevder at taket er underdimensjonert også ihht. krav fra byggeåret.

(...)

Ved befaringen 27.04.2022 var det gjennomført utbedringer på takkonstruksjonen, fire konstruksjonsskruer er skrudd gjennom undergurt og taksperre. Det er også opplyst om at originalboltene samme sted er etterstrammet.

(...)

De deformasjoner som er registrert ved befaring, som indikerer feil ved bærende konstruksjoner, er registrert i en åpnet vegg. (Firma B.) er ikke forelagt dokumentasjon eller bilder som illustrerer hva som var synlig ved den aktuelle veggen før den ble åpnet. Det antas imidlertid at det ville være mulig å registrere skjevheter i denne ved bruk av rettholt eller lignende. Skjevhet registrert på utside av lecavegg, illustrert ved bilde på side 8, antas som synlig mulig å oppdage ved nærmere kontroll.

(...)

(Firma B.) er forelagt utbedringsforslag utarbeidet av (firma H.), som kort forklart går ut på å forsterke de tre søylene i ytterveggen mot nordvest, som er ført ned på Leca-muren. Den foreslåtte forsterkningen i stål, på søylenes innside, festes i limtredrageren i overkant og ca. på midten skal den forankres i et betongfundament forankret til fjell på utvendig side. Det er ikke forelagt (firma B.), kostnadsoverslag for løsningsforslaget.

(...)

Konklusjon:

Etter (firma B.s) vurdering er det avdekket deformasjoner i bærende konstruksjoner, hovedsakelig knyttet til søyler ført ned på Leca-mur i yttervegg mot nordvest. Løsningen med Leca-mur, spesielt uten bruk av U-blokker i det sjiktet søylene er ført ned på, fremstår som lite egnet da det fører til knusningsskader i øvre lecablokk. Store deler av vekten fra takkonstruksjonen føres ned i underdimensjonerte losholtstolper ved siden av vinduer. Dette har med stor grad av sannsynlighet medført registrert lokal kuving av yttervegg i dette området. Konsekvensene av underdimensjoneringen og valget av Leca-mur, består i hovedsak av skjevheter i den aktuelle veggen. Det konkluderes med at denne er av behov for lokale utbedringer.

Etter (firma B.s) vurdering er det vesentligste å føre lastene fra taket ned til grunnmur/fundament av betong. Dette kan løses ved å slisse ut tilstrekkelig av Leca-muren ved søylepunktene, og sette inn nye forsterkede søyler mellom limtredrager og betongfundament, eventuelt ned til bunnsvill over denne. Prinsippet blir da likt for disse søylene, som for stender sør for vindusfeltene og slik øvrige stender i bygget er montert.

Det vurderes tilstrekkelig å slisse ut ca. 5 cm. i lecamuren for da å få plass til en stålsøyle på 10 cm. Stålsøyle på 10 cm. vurderes med tilstrekkelig kapasitet for taklaster.

(...)

Videre vurderes etterstramming og ytterligere sikring av takkonstruksjon med konstruksjonsskruer som hensiktsmessig. (Firma B.) vurderer disse tiltakene som påregnelig normalt vedlikehold, på et tak som er ca. 45 år gammelt.

Slik (firma B.) vurderer det har deformasjonene grunnet underdimensjonering, antakelig oppstått relativt umiddelbart og i alle fall i løpet av snørike vintere etter oppføring i 1977. Det fremstår ikke som sannsynlig at skjevhetene og deformasjonene er i særlig utvikling eller av fare for kollaps.

Firma B. estimerte utbedringskostnadene til kr 100 000 inkl. mva.

Firma B. ga videre en redegjørelse knyttet til kostnadsposter som kjøper mente manglet i estimatet. Fra e-post fra firma B. av 7.7.22 hitsettes:

- Sakkyndige undersøkelser/RIB analyse

Vi har ikke vurdert det nødvendig med RIB analyse eller andre undersøkelser I denne saken, hovedinntrykket er at bygningen inkludert bæresystem og takkonstruksjon vanskelig kan hevdes å være kritisk underdimensjonert eller feilkonstruert all den tid bygget har stått og vært i bruk siden byggeår i 1977 og frem til i dag. Konstruksjonsmetoden for den aktuelle veggen er ikke ideell, og er også i vår rapport foreslått forsterket/endret.

- Utgraving langs nordvegg, støp av festepunkter for fjellbolter, ny grunnmurspapp, tilbake fylling av masser
Vår foreslåtte utbedringsmetode for den aktuelle veggen, betinger ikke noe av dette, da vi mener det er tilstrekkelig å slisse ut ca. 5cm i lecamuren for å få på plass nye bæresøyler. Vi har ikke vurdert at det er behov for fjellbolter og derfor ingen utvendige arbeider.

- Installasjon av 250 skruer/bolter i takkonstruksjon

Dette har vi bemerkt at fremstår hensiktsmessig, men vurdert at etterstramming av takkonstruksjon faller innunder påregnelig normalt vedlikehold på en 45år gammel takkonstruksjon, og har derfor ikke avsatt kostnader til dette i vår rapport.

- Ny isolasjon langs nordvegg (som er fjernet), samt fuktsikring av vegg

Ved åpning av veggen for å avdekke bærekonstruksjonen er det opplagt at isolasjonen er fjernet...midlertidig, det er etter (firma B.s) erfaring normal praksis å ta vare på og tilbakeføre isolasjon til veggen før lukking, med mindre denne er skadet, for eksempel av fukt eller skadedyr, hvilket vi ikke har registrert indikasjoner på. Vedr. fuktsikring av vegg antas det at man da mener innvendig dampsperreplast, det er ikke spesifisert i våre kostnader, men inngår i vår rundsum på 35 000 for materialkostnader, dette utgjør en minimal kostnad, både i materialer og i arbeidstid.

- Pigging i betonggulv for bæresøyler medfører at gulvflisene ryker. Det betyr at eksisterende gulvfliser må fjernes og nye fliser må legges, herunder legging av smøremembran og utjevningssmasser

Ettersom panelet måtte tas ned og man får skader/riper i treverket i denne forbindelse, er alternativet enten å pusse/male hele rommet eller bytte alt panel. Gitt at dette er redwood som er svært kostbart og vanskelig å oppdrive, vil maling trolig være det enkleste alternativet selv om maling av redwood krever at overflaten pusses godt ned for at ny maling skal feste seg. Dette utgjør flere ukers arbeid

Vår foreslåtte utbedringsmetode betinger ikke påvirkning på fliser eller betonggulv, bæresøylene er ment å plasseres ned på eksisterende bunnsvill/betong inne i veggen.

Panelet som er demontert for å åpne veggen, lå ved vår befaring allerede overmalt i bunker, disse så ut til å være demontert med varsomhet og fremstod ikke med skader så vidt vi kunne registrere. Tilsvarende panel på resterende vegger i rommet var også overmalt, uten at disse har vært gjenstand for arbeider som har påført riper. Etter vår forståelse har reklamasjonsforholdet blitt avdekket under/grunnet allerede planlagte oppussingsarbeider. Vi har derfor ikke henført noen kostnader til overflatebehandling av de demonterte panelbordene eller panelet for øvrig.

- Håndtering av overgang til bad, som dels gjelder fuktsikring dels at badet har samme vegger/fliser som bassengrom som blir endret

(Firma B.) kan ikke se at dette har sammenheng med behov for utbedring av bæresystem, uten ytterligere forklaring/mer informasjon.

- Rengjøring/rens av basseng og bassenghus (som følge av betydelig med støvarbeider)

(Firma B.) kan ikke se at det er betydelige støvarbeider i forbindelse med utbedring av bæresystem som ikke kan håndteres med lokal tildekking, derimot har det generelt sammenheng med de planlagte oppusingsarbeidene.

- Fjerning av snefanger på tak samt rens av takfliser for å sikre at sneen faller fort ned fra taket (dette er viktig da konstruksjonen ikke er god nok)

(Firma B.) vil understreke at taket og bygget for øvrig har stått siden 1977, med dagens utforming med snøfanger, det har med all sannsynlighet motstått noen rike snøvintre. Rens av taksten vurderes til å være del av normalt vedlikehold.

Kjøper har senere fremlagt et notat fra firma H. datert 29.6.23:

Konklusjon:

For de generelle langveggene ble det betraktet at tross et betydelig loddavvik ikke er behov for utbedringer. Selv om vår tall er alarmerende er som nevnt ikke bærekapasiteten på takstolene overskredet, men deformasjonen er langt over hva som normalt tillates. Gitt en vurdering at dette er glasert takstein med en helning på 40 grader, hvor det trolig er minimalt med snø som legger seg, er trolig tallene som legges til grunn noe konservative.

På veggene hvor stenderene går hele veien ned til gulvnivå, vil det ikke oppstå samme moment som på vegger som er ført ned på lecavegg. For å begrense at takkonstruksjonen vil fortsette å sige å sparke mer utover på disse veggene ble det derfor anbefalt å stramme opp bolteforbindelse mellom sperrer og hanebjelker, samt skru inn 4 stk konstruksjonsskruer, som vil gjøre denne forbindelsen mer stiv, og bidra til mindre sansynlighet for at konstruksjonen over tid vil kunne sige noe mer, samt stive opp ift. de varierende lastene som opptrer. Det ble også anbefalt å fjerne eksisterende snøfangere for å sikre at det ville bli liggende minst mulig snø på taket over tid.

For vestveggen av bassenghuset, der stenderveggen som nevnt over ble det anbefalt som et minimum å sikre opptak av sparkekraftene, spesielt der utvekslingsbjelke akkumulerer sparkekraftene fra flere takstoler til få stendere. Ettersom lecaveggen også tydelig har beveget seg innover i toppen ble det foreslått en løsning der man sikrer begge problemene på en gang.

Løsningen ble å forankre lecavegg inn i berg bak og bruke nye søylepunkter som fastholder lecavegg samt opptar sparkekraftene fra takstolene på en bedre måte enn dagens stendere.

Angitt løsning fremstilles på RIB tegning B100 og B101. Dette ble ansett som nødvendige tiltak for å sikre bygget i disse kritiske punktene også i årene som kommer.

Kommentarer til rapport utarbeidet av (firma B.)

Etter å ha lest igjennom rapporten til (firma B.) kan det virke som om saksbehandler fra (firma B.) ikke helt har forstått årsaken til skjevheter til deformasjoner samt hvordan årsak/skade henger sammen hvordan konstruksjonen er utført. Det virker heller ikke som det er utført noen statiske beregninger som ligger til grunn for konklusjon og utbedringstiltak. Når man baserer konklusjon og utbedringstiltak kun på registrerte deformasjoner vil det jo være fare for at man ikke legger de riktige årsakene og tallene til grunn. I dette tilfellet slår det veldig uheldig ut da foreslått utbedringsforslag trolig ikke ivaretar opptredende laster, som er et problem i denne konstruksjonen.

(...)

For å oppsummere mener vi at rapporten til (firma B.) ikke bør legges til grunn, da denne vitner om dårlig forståelse av lastsituasjonen, samt foreslår en "utbedring" som ikke vil hjelpe nevneverdig for opptaket av de problematiske horisontalkraftene i takkonstruksjonen. Foreslått løsning vil faktisk trolig svekke konstruksjonen og øke faren for konstruksjonssvikt i form av slissing i leca.

Kjøper har også fremlagt en e-post fra tømmer T. datert 30.6.23:

Selv om undertegnede har mange års erfaring som tømmer, anså undertegnede det som uforsvarlig å ikke innhente statiske beregninger da dette fordrer spesialkompetanse.

(Firma H.) ble derfor engasjert. Vår felles klare vurdering var at man minimum måtte gjennomføre de tiltak som ble presentert i forslaget til (firma H.) for å sikre en forsvarlig konstruksjon av bassenghuset, og selv da vil konstruksjonen ikke ha de kapasiteter som oppfyller dagens krav eller kravene av byggeåret. Dvs vår oppfatning er således at tiltakene foreslått av (firma B.) ikke ville avhjelpe konstruksjonsfeilene i huset, og vi bemerker at (firma B.) ikke har foretatt noen statiske beregninger som er nødvendig for å foreta en velfundert vurdering av hvilke tiltak som er nødvendig, og heller ikke lagt frem noen form for dokumentasjon på at deres tiltak er adekvate. Dersom man ikke hadde montert bæresøyler ned i bassengkonstruksjonen med utvendig sikring, men kun satt inn nye forsterkede søyler mellom limtretrager og betongfundament, eventuelt ned til bunnsvill, ville ikke dette i nevneverdig grad forbedret konstruksjonen på huset. I det heltatt synes det som (Firma B.) ikke har forstått problematikken med Bassenghuset, herunder at hovedproblematikken var horisontallaster fra tak og vegg. og dette er ikke nevnt med i rapporten til (firma B.)

Når det gjelder sikkerhetsrisiko som anført i vedtaket, er faktum at bassenghuset beveget seg da vi arbeidet i himlingen, og faren for kollaps var således til stede.

Dersom vi kun skulle utbedre bassenghuset med hensikt på å etablere en forsvarlig konstruksjon vil dette bl.a, medføre følgende arbeid:

(...)

Etter å ha gjennomført oppussingen av bassenghuset, anslår vi at omkostningene med ovennevnte ville ha vært ca. NOK 1,700,000 inkl mva.

Kjøper har i korte trekk anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, som en følge av at det ble gitt uriktige opplysninger om at bygningen var oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, og om at boligen var oppført i gode konstruksjoner. Kjøper har videre anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at det foreligger fundamentale mangler ved bærende konstruksjoner, som følge av at bassenghuset ikke var oppført i samsvar med byggetegninger fra 1977. Kjøper har fremholdt at eiendommens tomteverdi måtte hensyntas ved prosentberegningen. Kjøper har videre fremholdt at reklamasjonsrapporten fra firma B. syntes å være utarbeidet uten faglig kvalifiserte vurderinger, samt at firma B. sitt estimat for utbedringskostnader var for lavt og manglet vesentlige poster.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd oppad begrenset til utbedringskostnader på kr 3,1 mill.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Foretaket har bl.a. vist til at bassenghuset var bygget i tråd med detaljtegninger, og anført at det måtte legges til grunn at arkitekten utarbeidet detaljtegningene i tråd med normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, slik at opplysningen om dette ikke var uriktig. Videre har foretaket anført at opplysninger om gode konstruksjoner var for generell. Foretaket har også anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, og i hovedsak vist til at utbedringskostnadene i tråd med vurderingen fra firma B. utgjorde under 1 % av kjøpesummen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Etter sekretariatets vurdering var ikke opplysningene om at bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk og i gode konstruksjoner, tilstrekkelig konkrete til at de kunne anses som uriktige etter avhl. § 3-8. Slik saken var dokumentert, kunne sekretariatet heller ikke se at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-8, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Det vises bl.a. til følgende i begrunnelsen:

Etter avhl. § 3-8 kan en uriktig opplysning om eiendommen utgjøre en mangel, dersom det kan antas at opplysningen har virket inn på avtalen. En opplysning må for å kunne rammes av bestemmelsen være

tilstrekkelig konkret og spesifisert, og kjøper må ha hatt grunn til å stole på opplysningen, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 90.

Kjøper har vist til at det i tilstandsrapporten ble opplyst at "[b]ygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet" og at "[b]oligen er oppført i gode konstruksjoner". I tilstandsrapporten ble det også opplyst at det ikke var synlige feil, mangler eller svikt ved bærende konstruksjoner.

Det tilbygde bassenghuset ble oppført i 1977. Sekretariatet oppfatter det slik at firma H. mener at vegg- og takkonstruksjon er underdimensjonert i henhold til kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Vi oppfatter det videre slik at firma B. er enig i at konstruksjonene er underdimensjonert, men vi finner det noe uklart om firma B. mener at det foreligger avvik fra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Etter sekretariatets vurdering utgjør underdimensjoneringen et avvik fra det kjøper hadde grunn til å forvente ut ifra opplysningene som ble gitt ved salget. Etter vår oppfatning er videre opplysningene i tilstandsrapporten uheldige i lys av det som senere er avdekket, og takstmannen kunne med fordel ha vært noe mer forbeholden. Sekretariatet er likevel av den oppfatning at opplysningene ikke er tilstrekkelig konkretiserte eller spesifiserte til at de rammes av avhl. § 3-8. Vi viser til Benestad Andersen (2008) s. 162-163 (...).

Derimot har nemnda vært mer i tvil om hvorvidt det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Om dette har sekretariatet bl.a. uttalt følgende:

Ifølge kjøper har det påløpt kr 3,1 mill. i uforutsette kostnader til oppussing av bassenghuset. Dette utgjør ca. 8,4 % av kjøpesummen. Firma B. mener at forholdet kan utbedres mer lokalt, og har estimert utbedringskostnadene til kr 100 000, hvilket tilsvarer ca. 0,3 % av kjøpesummen.

Sekretariatet besitter ikke byggteknisk kompetanse, og vi kan utelukkende basere våre vurderinger på de fremlagte dokumentene. Når det er uenighet mellom fagkyndige om nødvendig utbedringsbehov, må i utgangspunktet det rimeligste alternativet legges til grunn, så langt det ikke er sannsynliggjort at dette ikke vil være forsvarlig. Det er kjøper som har bevisbyrden for at det rimeligste alternativet ikke vil være forsvarlig, se bl.a. FinKN 2015-020, FinKN 2017-637 og FinKN 2018-497. Kjøper har imøtegått firma B. sin vurdering, og firma B. har i etterkant av dette kommet med en nærmere redegjørelse for kostnadene. Slik saken er opplyst fremstår det etter sekretariatets oppfatning som sannsynlig at relevante kostnader er noe høyere enn estimert av firma B. Vi viser til at firma B. mener at installasjon av 250 skruer/bolter i takkonstruksjonen fremstår som hensiktsmessig, uten at dette er medtatt i estimatet. Vi kan imidlertid ikke se at det er dokumentert eller sannsynliggjort at det er nødvendig med så omfattende utbedringsarbeider som kjøper har anført.

Kjøper har fremlagt arbeidstegninger med forslag til tiltak, samt e-postkorrespondanse med firma H., hvor det redegjøres noe for utbedringsarbeidene. Kjøper har imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon på utbedringskostnadene, eller noen nærmere redegjørelse for nødvendig utbedringsbehov og kostnader fra en fagkyndig. Det er heller ikke fremlagt noen fagkyndig vurdering som imøtegår firma B. sine vurderinger. Slik saken er opplyst legger sekretariatet derfor til grunn at nødvendige utbedringskostnader er relativt begrensede sett opp mot kjøpesummen, og at de ikke når opp til den veiledende terskelen som Høyesterett har oppstilt.

I etterkant av sekretariatets vurdering har kjøper fremlagt ytterligere dokumentasjon. Nemnda oppfatter at både notatet fra firma H. av 29.6.23 og uttalelsen fra tømrer T. av 30.6.23 redegjør konkret for skadeforholdet og hva som er nødvendig av utbedringskostnader. I tillegg blir firma B.s merknader av 7.7.23 kommentert og imøtegått.

Etter nemndas oppfatning er det påfallende stor uenighet om utbedringskostnaden mellom firma B. på den ene siden og firma H. og tømrer T. på den andre. Nemnda har ikke faglige forutsetninger for å vurdere de ulike tilnærmingene til konstruksjonsfeilen, men er enig med sekretariatet i at firma B.s anslag fremstår noe lavt. Sentralt for nemnda er imidlertid at kjøper nå i sin nemndsansmodning har fremlagt konkrete merknader fra firma H. og tømrer T. om nettopp firma B.s vurderinger. At dette ikke tidligere forelå i saken, var et bærende argument for sekretariatet i dets vurdering av om det kvantitative elementet i vesentlighetsvilkåret var oppfylt.

Nemnda må ved sin avgjørelse bygge på hva som fremstår mest sannsynlig, og har i denne sammenheng særlig merket seg tømrer T.s anslag i e-post av 30.6.23 om at en forsvarlig konstruksjon vil innebære en utbedringskostnad på om lag kr 1 700 000. Hans vurdering tar utgangspunkt i at det er nødvendig med montering av bæresøyler ned i bassengkonstruksjonen med utvendig sikring, og at det ikke er tilstrekkelig med kun forsterkede søyler mellom limtredrager og betongfundament. Nemnda bemerker at foretaket verken har fremlagt noe ytterligere fra firma B. eller i det hele tatt kommentert nemndsansmodningen og de nye uttalelsene som der er fremlagt. Slik saken per i dag er opplyst, finner nemnda å ta utgangspunkt i tømrer T.s metode og kostnad. Dette utgjør i prosent 4,59 % av kjøpesummen, hvilket er helt i grenseland mht. rettspraksis for det kvantitative elementet i vesentlighetsspørsmålet.

Avhl. § 3-9 andre punktum fordrer like fullt at det skal foretas en konkret og kvalitativ helhetsvurdering av om mangelsforholdet må anses som et markant og åpenbart avvik fra det som kunne forventes.

På den ene siden viser nemnda til at påbygget var fra 1976/77, og at bygningen generelt ble gitt TG 2. Det var derfor klart påregnelig for kjøper at det ville påløpe kostnader knyttet til oppgradering og vedlikehold. På den andre siden var takkonstruksjonen gitt TG 1, og det var ingen ting i tilstandsrapporten som ga antydning om at påbygget kunne ha en alvorlig konstruksjonsfeil. Som et utgangspunkt ligger skjulte mangler av denne type i kjernen av hva § 3-9 andre punktum er ment å omfatte. I tillegg legger nemnda til grunn at konstruksjonsfeilen innebærer en ikke helt ubetydelig skaderisiko. Det vises til tømrer T.s merknad om at *"Når det gjelder sikkerhetsrisiko som anført i vedtaket, er faktum at bassenghuset beveget seg da vi arbeidet i himlingen, og faren for kollaps var således til stede"*.

Som sagt mener nemnda det hadde vært fordelaktig med firma B.s syn på saken, i lys av de konkrete innvendingene som nå er løftet frem i nemndsansmodningen. Gitt at nemnda må bygge på de sakkyndige tilnærminger som den finner mest sannsynlig på avgjørelsestidspunktet, har nemnda under tvil kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, anser nemnda det naturlig å ta utgangspunkt i tømrer T.s anslag om at en forsvarlig konstruksjon vil innebære en utbedringskostnad på om lag kr 1 700 000. Nemnda kan ikke se at de opplistede punktene i hans utbedringsoversikt vil innebære noen standardheving/forlenget levetid som gir grunnlag fra fradrag. Prisavslaget settes derfor i tråd med dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).