

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-896

15.10.2024

Gjensidige Forsikring ASA

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

Ny avhendingslov – feil ved fundamentering – utmåling av prisavslag – uenighet om utbedringskostnader – forsinkelsesrente – avhl. § 4-12 – rentel. §§ 2 og 4.

En fritidsbolig fra 1977 ble solgt for kr 1,32 mill., og overtatt av kjøper 4.7.22. Ved salget ble grunn og fundamenter vurdert til TG 1. Etter overtakelsen ble det avdekket alvorlige feil ved boligens fundamentering, og foretaket erkjente mangelsansvar. Partene ble imidlertid ikke enige om størrelsen på kjøpers krav om prisavslag. Partene var både uenige om hva som utgjorde den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, samt om prisavslaget heller skulle utmåles etter et forholdsmessig verdiminus. Det ble fremlagt flere fagkyndigvurderinger med ulike vurderinger av nødvendige kostnader for å utbedre forholdet. Foretaket har i tillegg bestridt at det var grunnlag for å kreve forsinkelsesrente. Nemndas flertall ga kjøper delvis medhold, og tilkjente et samlet prisavslag på kr 530 000, i tillegg til forsinkelsesrente. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnader på ca. kr 1,3 – 1,4 mill., takstutgifter kr 14 062, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av feil ved fundamentering, jf. avhl. § 4-12.

Twisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en fritidsbolig oppført i 1977.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst at grunnforholdene var ukjent, og at boligen var oppført på søyler. I tilstandsrapporten ble det opplyst om følgende under overskriften "Standard og vedlikehold":

Boligen fremstår med en normal slitasje vurdert opp mot alder. Alder og tilstand tilsier at det etter hvert må påregnes vedlikehold.

Tilstandsrapportens punkt "Grunn og fundamenter" var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Grunnforholdene er ukjente og skjult under bakken.

Boligen er oppført på søyler.

Kommentar:

Det er ikke utført grunnundersøkelser. Vurdering av fundament og grunnforholdene er begrenset.

Videre ble veggkonstruksjon gitt TG 2, og det ble opplyst om skjevheter med behov for normalt periodisk vedlikehold. Balkonger/terrasser ble gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om svikt i terrasse grunnet underdimensjonering av bjelkelag og sig/skjeve understøttelser. Etasjeskille/gulv mot grunn ble gitt TG 1. Det ble opplyst at det var utført kontroll av eventuelle skjevheter, men at ujevnheter ikke kunne utelukkes, og at eldre boliger oftere var bygget med enklere fundament.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger på spørsmål 8 "Er det utført arbeid med drenering?", krysset av "ja". Under årstall var det opplyst "30+". Det var krysset av for at arbeidet ble utført av ufaglært, og opplyst følgende:

På 1980 tallet ble tilleggsgrøfter gravd ut under hytta med forbindelse til alle søylene og dren rør og kult ble fylt i. Før hytten ble bygget ble det lagt ned dren rør rundt hele bygge – grunn.

På spørsmål 17 "Er det tegn på setningsskader eller sprekker i fliser?", hadde selger krysset av "Ja", og opplyst følgende:

Før dreneringsgrøftene under hytta ble utbedret på -80 oppsto det telehiv på enkelte av søylene. Dette har ikke medført skader. Nordveggen er forsterket med vertikale 4 x4 toms boks og er forskyndt med 2 stk vaiere som er boltet til fjell for å hindre forskyvninger ved store snømengder.

På spørsmål 31 "Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte?", hadde selger krysset av "Nei".

Boligen ble solgt for kr 1,32 mill. ved kjøpekontrakt signert 28.6.22, og overtatt av kjøper 4.7.22.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at noen av fundamentene under hytta var ødelagt. Den 12.9.22 reklamerte kjøper over at fundamenter var skjeve/løse, og at selger hadde brukt planker, stein og asbestplater til å støtte opp hytten.

Ifølge foretaket har selger opplyst til foretaket at det var korrekt at enkelte av fundamentets søyler var skjeve, men at de "gjør jobben sin", og at skjevhetene oppsto for 30-35 år siden.

Kjøper klaget saken inn for Finansklagenemnda første gang den 5.2.23. Sekretariatet kom i vurdering av 9.6.23 til at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. På grunn av manglende dokumentasjon tok ikke sekretariatet stilling til prisavslagets størrelse.

Foretaket aksepterte sekretariatets vurdering i brev av 23.6.23.

Etter dette har partene innhentet dokumentasjon vedrørende nødvendig utbedring og utbedringskostnader.

Kjøper har innhentet en skaderapport med et prisestimat fra H. Hytteservice AS, som skrev bl.a. følgende i sin rapport:

Rapporten er utarbeidet etter tilsendte opplysninger og synfaring på eiendommen 21/8-2023.

(...)

Hytta er oppført på tot 18 søylepunkt. Søylene har store skader og har til dels totalt kollapse. Det har gjort at hytta har fått skeivskader og det er stor svikt i bjelkelaget. Søylepunktene er dårlig fundamentert, telehiv og samtidig stor snølast har gjort at dei har blitt svært skeive og kommet ut av sin posisjon. Enkelte søyler er prøvd oppstøttet med midlertidig treverk. Vi vurderer det slik at alle fundamentene må utbedres.

(...)

14 av fundamentene kan utbedres frå utsida, det må da graves rundt hytta og terrasse på ca 55 m2 må fjernes slik at ein får tilkomst til arbeid som skal utføres. Fundamentene i midten av hytta har ein ikkje tilgang til frå undersida pga lav høgd. Golvet i stova må da fjernes og arbeidet må utføres innvendig. Brønn og vannledning som ligger ca 6 m frå hytteveggen må sikres ved graving. Det er oppført ein forstøttningsmur ca 80 cm frå hyttevegg (ca 12m lang) som må fjernes slik at ein får tilgang til arbeide som skal utbedres. Støttemur og terrasse må tilbakeføres. Stedlige masser planeres og arronderes.

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 1 420 625.

Foretaket har opplyst at intern takstmann har befart eiendommen. Videre har foretaket innhentet en skaderapport med et prisestimat fra L. Bygg AS, som oppga bl.a. følgende:

Innledningsvis må det fjernes deler av terrassen og sjalusi rundt hytta for tilkomst rydding under hytte. Videre graves det hull/renner for etablering av nye fundament for ny bæring. Store deler av dette arbeidet

må gjøres for hånd ettersom at arbeidshøgden under hytta er svært begrenset. Etter at nye fundament er støpt og forsvarlig herda mures det opp nye pilarer med betongblokker.

Under dagens hytte er det totalt 20 pilarer/søyler i et system med 4x5 rader sett fra terrassen. (Se bildet under) Det vil ihht avtale bli montert totalt 5 stk nye ståldragere under hytte, de vil henholdsvis gå fra de nye søylene 1-16, 2-17, 3-18, 4-19 og 5-20 dette må gjøre for å ivareta sikkerhet under arbeider. I tillegg trenger vi stålet slik at vi kan jekke/avrette på en tilfredsstillende måte, og for å sikre at nytt fundament er i nivå. For å finjustere nivå etter oppjekking vil det bli brukt små stålblader.

Beregning og dimensjonering av nye stølsøyler gjøres av fagkyndig. Det er også svært viktig å utslagsgivende for en vellykket reparasjon at det etableres ny drenering. Dette må gjøres for å sikre at vannet ikke blir stående i nye renner/groper og i verste fall medføre frostspreng. På vestsiden av hytta er det oppført en støttemur av naturstein. Det legges til grunn at den må fjernes for tilkomst maskin på overside av hytte. Denne erstattes med ny mur i utførelse av betong dersom annet ikke avtales/avklares før oppstart. Det legges til grunn at bjelkelagskonstruksjon på dagens terrasse også kan videreføres etter endt reparasjon. Dersom dette må rekonstrueres vil dette faktureres ihht. medgått tid og materiell.

Etter at hytta er tilbakeført og nye pilarer er stabilisert tilbakeføres nødvendig sjalusi og terrassedekke. Området hvor det har vært inne maskin planeres og arronderes etter endt utførelse og før overlevering til kunde.

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 1 219 687,50.

Foretaket har fremlagt en meglerruttalelse fra eiendomsmegler F., som mente at fritidsboligens antatte markedsverdi med mangel lå på mellom kr 750 000 og kr 1 000 000.

Partene kom ikke til enighet, og kjøper klaget saken inn på nytt til Finansklagenemnda den 1.1.24. I vurdering av 27.6.24 tilkjente sekretariatet kjøper et prisavslag iht. avhl. § 4-12 andre ledd på kr 990 000, etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Foretaket aksepterte ikke sekretariatets vurdering, og begge parter har fremlagt ny dokumentasjon.

Foretaket innhentet en skaderapport fra A. Takst av 21.7.24. Det hitsettes fra rapportens konklusjon:

Det er noe skjevheter i hytta etter tidligere setninger/forskyvinger. Forholdet er opplyst om i salgsdokumenter, det er også opplyst om at det er gjort sikringstiltak på 80-tallet (kort tid etter oppføring).

I all hovedsak er det ingen tegn til svikt ved fundamenteringen av hytta i senere tid. Det er skjevheter og avvik som har oppstått etter oppføringen, men det er altså ingen tegn til negativ utvikling generelt i etterkant av utbedring/sikringstiltak som ble utført på 80-tallet. I all hovedsak fremstår fundamenteringen som stabil.

Undertegnede registrerer at det ikke er foretatt fastpunktmålinger av fundamenter over tid, noe som anses som normal prosedyre for å fastsette hvorvidt det er pågående svikt, setninger eller bevegelse når man påberoper svikt i saker som dette.

Det er svikt og dårlig fundamentering ved 3-5 opplagspunkt under bjelke/dragere som er etablert under selve bjelkelaget i etasjeskiller, men det er usikkerhet om bjelke/dragere har en opplagsfunksjon for bjelkelaget eller om den er etablert for å oppta strekk-krefter. Undertegnede heller mest mot at den har en strekkavlastende/sikrende funksjon, da er det ikke spesielle behov for fast fundamentering av denne.

Utbedringstiltak som er beregnet i tilbud fra L. Bygg AS på kr. 1.219.687,50 og estimerte utbedringskostnader fra H. Hytteservice AS på kr. 1.420.625, er etter undertegneds vurdering meget ufagmessig. I saker som dette er det enkleste og rimeligste utbedringsmetode som skal beregnes for å få bygningsdeler tilbake i forventet stand. I denne saken dreier det seg om stabilitet på fundamenter fra 70-80 tallet.

A. Takst ga anvisning på to alternative utbedringsmetoder på hhv. kr 175 375 inkl. mva. (alt. 1) og kr 449 025 inkl. mva. (alt. 2):

Undertegnede har valgt å beregne to ulike utbedringsalternativer, det er alternativ 1 som er mest riktig å legge til grunn med tanke på svikt i etterkant av utbedring på 80- tallet, og dersom man legger til grunn at dragere i aktuelle området er opplag for overliggende bjelkelag/konstruksjon;

1. Etablering av nye fundamenter til fjell/faste masser på de punkter som er markert med rød og oransje firkant på bilde 10-11 (6 stk). Fundamenter støpes og det etableres kapillærbrytende sjikt/justerbar plate mellom fundament og opplagspunkter. Estimert byggetid for dette alternativet er 1 uke.

2. Utskifting av alle fundamenter (22 stk) hvor nye fundamenter plasseres/forankres i fjell/faste masser. Fundamenter støpes og det etableres kapillærbrytende sjikt/justerbar plate mellom fundament og opplagspunkter. Estimert byggetid for dette alternativet er 3-4 uker.

Det er beregnet transport av materialer og utstyr for hånd via sti som er markert på underliggende bilde.

Kjøper forela rapporten fra A. Takst for H. Hytteservice AS og L. Bygg AS, som begge opprettholdt sine vurderinger. H. Hytteservice AS uttalte følgende i notat av 17.8.24:

Rapporten (...) som H. Hytteservice AS har utarbeidet er ein vurdering av omfanget av skader på fundamenter samt antatte kostnader for å utbedre desse skaden.

Rapporten legg til grunn at fundamentene skal utbedres slik at dei kjem i kategori TG1. I veiledning frå Direktoratet for byggkvalitet står det i beskrivelsen. TG1: mindre eller moderate avvik.

(...)

Eg har no lest gjennom rapporten som er utarbeidet av A. Takst. Slik eg tolker rapporten tar den ikkje for seg den eigentlege problemstillingen at du har kjøpt eit hytte med beskrivelse TG1 på fundamenter.

Vi er ikkje einige med konklusjonen i rapporten , det er mange antagelser og usikkerheit rundt årsak til skadene og kva betydning dette har for levetid på fundamentene. Vi stiller oss også undrende til måten A. Takst beskriver å utbedre dess skadene på. Ved å bruke metoden A. Takst har beskrevet vil ein ikkje få fundamentene opp i ein kvalitet og levetid som det står i beskrivelsen til Dibk.

Kjøper fremla også en ny besiktigelsesrapport fra L. Bygg AS datert 29.8.24:

Dersom man velger å lokalt utbedre søylene 11-15 og muligens 7 (oransje) slik som det beskrives i rapport fra A. Takst, vil det etter vårt skjønn fortsatt ikke oppnås TG1 på fundamenteringen ettersom flere av de andre søylene ikke er tilfredsstillende utført. (...)

Oppsummering

L. Bygg er av den oppfatning at man for å oppnå TG1 på grunnarbeider, er avhengig av å utføre arbeider med utskiftning av alle pilarer under denne hytta. Det må ved grunnarbeid etableres tilfredsstillende drenering og frostsikring slik at man unngår skader ved telehiv.

Det vil også være svært vanskelig tilkomst til søyler på rad 11-15 da høyden her er mellom 27 og 35cm. (se bilde 18 og 19) Dette tatt i betraktning forsterker etter vårt skjønn behovet for også å utføre tiltak innvendig slik at man kan få gjennomført arbeidsoperasjonen på en best mulig måte.

Etter dette har L. Bygg AS vurdert utbedringskostnadene til kr 1 375 625 i et oppdatert prisoverslag av 10.9.24.

Foretaket har i tillegg fremlagt en e-post fra A. Takst datert 4.9.24:

Jeg er helt enig i at TG1 i fbm etasjeskiller og grunnmur/fundamenter er feil og ufagmessig vurdering fra takstmannen som har utarbeidet tilstandsrapporten. Dette med tanke på at det opplyses om skjevheter og at undersøkelser er begrenset. Det ville nok også vært mer riktig å sette TG2 med bakgrunn i alder. Riktig vurdering ville etter undertegnades vurdering vært TG2 (mørk oransje) for etasjeskiller og TGIU for fundamentering (ref. at kontroll/vurdering er begrenset). Beskrivende tekst/kommentarer under de aktuelle punktene i tilstandsrapporten gir opplysninger som tilsier at man må forvente skjevheter og svikt, men gitte tilstandsgrad er feil og. Det er ikke samsvar mellom beskrivelse/kommentar og gitte tilstandsgrad.

(...)

I saker som dette er det enkleste, rimeligste og forsvarlige utbedringsmetode som skal legges til grunn. Vårt utgangspunkt for beskrevne tiltak og tilbud i rapport av dato 21.7.2024 er at det skal etableres/sikres stabile pilarer/søyler som ikke svikter. Arbeidene er beregnet fagmessig utført, (...).

(...)

Rapport/tilbakemelding fra L. Bygg og H. Hytteservice endrer ikke undertegnede vurderinger av skader/avvik, omfang, utbedringsmetode og kostnad.

Det er ikke medberegnet forsterkning av drager/bjelke på rekke 11-15 i vårt tilbud av dato 21.7.2024, men viser at dette bør medberegnes. Tilleggs kostnad i fbm dette beregnes til kr. 25.000 eks. mva.

Kjøper har anført at prisavslaget måtte utmåles i tråd med utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Kjøper har bestridt at skaderapporten fra A. Takst kunne legges til grunn for vurderingen. Kjøper har særlig vist til at fundamentene måtte utbedres iht. forventningene i tilstandsrapporten, hvor det ble gitt TG 1. For at dette skulle være mulig mente kjøper at fundamentene måtte utbedres iht. skaderapportene fra L. Bygg AS eller H. Hytteservice AS. Kjøper understrekte at den opprinnelige skaderapporten fra L. Bygg AS ble rekvirert av foretaket, og kjøper mente at foretaket måtte være bundet av sine tidligere anførsler.

Kjøper har krevd prisavslag for utbedringskostnadene, i tillegg til takstutgifter på kr 14 062, jf. avhl. § 4-12, samt forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2. Kjøper ba også om å få dekket advokatutgifter.

Forsikringsforetaket har anført at prisavslaget måtte utmåles forholdsmessig i tråd med meglervurderingen, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Dersom prisavslaget likevel skulle utmåles iht. utbedringskostnadene, måtte det tas utgangspunkt i alternativ 1 i rapporten fra A. Takst. Foretaket har vist til at kjøpers krav iht. fast praksis var begrenset til den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden. Ved utmåling etter alternativ 2, måtte det foretas et fradrag på 60 %, og foretaket har vist til at fundamentene var ca. 46 år ved avtaleinngåelsen. Foretaket har bestridt at det var grunnlag for å kreve forsinkelsesrente, og viste til at foretaket hadde hatt "*rimelig grunn for sin betalingsvegring*", jf. rentel. § 4 bokstav a. Selv om bestemmelsen kun gjaldt for en forbrukerskyldner, mente foretaket at et slikt standpunkt kunne utledes av Rt. 2002 s. 1425.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Foretaket har akseptert sekretariatets vurdering av at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet mangelfull fundamentering av fritidsboligen, men det er uenighet om utmålingen av prisavslaget, herunder om prisavslaget skal utmåles etter avhl. § 4-12 første eller andre ledd.

Sekretariatet fremholdt følgende om prisavslaget skal utmåles etter avhl. § 4-12 første eller andre ledd:

Det klare utgangspunktet er at prisavslaget skal utmåles iht. utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Dersom presumsjonsregelen skal fravikes må det godtgjøres et verditap som avviker fra utbedringskostnadene. Ordlyden "godtgjort" innebærer at det må foreligge mer enn vanlig sannsynlighetsovervekt for å anvende avhl. § 4-12 første ledd fremfor andre ledd, jf. HR-2021-668- A avs. 32, og Rt. 2000 s. 199. Kravet til sannsynlighetsovervekt er ifølge rettspraksis oppfylt dersom verdiforringelsen beløpsmessig atskiller seg klart fra utbedringskostnadene. Videre innebærer vilkåret at bevisbyrden påhviler foretaket, jf. Robberstad (2021) s. 92.

(...)

Rettslig sett er det her tale om en presumsjonsregel. Prisavslaget settes lik de anslåtte reparasjonskostnadene med mindre formodningen svekkes av rimelig sikre opplysninger om eiendommens markedsverdi i henholdsvis mangelfull og kontraktsmessig stand. Lovgivers formål med innføringen av andre ledd var dermed helt konkret å "lette kjøpers bevisstilling" og å unngå å "svekke prisavslagets verdi i forhandlingssituasjoner, særlig for forbrukerkjøpere" [jf. Innst.O. nr. 71 (1991-92) s. 9-10]. Det fremgår videre av nemndspraksis at en fremlagt megler- eller takstvurdering i seg selv ikke er tilstrekkelig til å fravike lovens hovedregel, jf. FinKN 2014-193 og FinKN 2017-768. Se for øvrig også FinKN 2024-531, FinKN 2020-116, FinKN 2020-175 og FinKN 2017-768.

I nærværende sak er de fagkyndige enige om at mangelen må utbedres for at fritidsboligen i det hele tatt kan brukes forsvarlig. Vi legger til grunn at den rimeligste forsvarlige utbedringen utgjør kostnader på kr 1 219 687,50 iht. vedlagt prisestimat fra L. Bygg AS. Vi bemerker videre at fundamentene ble vurdert til

TG 1 i tilstandsrapporten.

Hva gjelder den fremlagte e-posten fra eiendomsmegler F., vil vi kun kort bemerke at verdivurderingen fremstår svært kortfattet. Selv om det er henvist til "erfaring i markedet og andre hytter som er solgt med mangler" er det ikke vist til sammenlignbare salg, og heller ikke hvilke mangler megleren her sammenligner med.

Sekretariatet har for sin del vanskelig for å forestille seg at en opplysning om alvorlige feil og mangler ved fritidsboligens fundament hvor estimerte utbedringskostnader utgjør omtrent samme beløp som boligens opprinnelige markedsverdi, ikke skulle ha en større verdiforringende effekt enn ca. 300 000, slik foretaket har anført.

All den tid mangelen må utbedres kan ikke en slik meglervurdering alene få avgjørende betydning i spørsmålet om avhl. § 4-12 første ledd skal anvendes. Vi understreker at bevisbyrden for at presumsjonsreglen fravikes som nevnt påhviler foretaket.

Prisavslaget skal følgelig fastsettes til kostnadene ved å få mangelen rettet, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Nemnda er enig i sekretariatets konklusjon, og kan i det vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Slik saken er opplyst, er det ikke "godtgjort" at mangelen har ført til en reduksjon i fritidsboligens markedsverdi som avviker fra utbedringskostnadene. Det vises i denne forbindelse at det kun er fremlagt en forholdsvis kortfattet meglerruttalelse til belysning av spørsmålet om hvilken betydning mangelen har for markedsverdien i dette tilfellet.

Nemnda legger følgelig til grunn at prisavslaget skal utmåles etter avhl. § 4-12 andre ledd.

Sekretariatet fremholdt videre om den konkrete utmålingen av prisavslaget:

Partene synes å være enige om at prisestimatet fra L. Bygg AS på kr 1 219 687,50 kan legges til grunn. Vurderingen til L. Bygg AS fremstår etter sekretariatets skjønn som forsvarlig og kjøper må akseptere rimeligste forsvarlige utbedringsmetode, se bl.a. FinKN 2012-297, FinKN 2016-076, FinKN 2017-637 og LG-2010-157037. Samtidig kan kjøper kreve nødvendige takstutgifter som en del av prisavslaget og beløpet på kr 14 062 for rapport fra H. Hytteservice AS fremstår som nødvendig, se til sml. FinKN 2016-524. Kjøpers totale krav utgjør dermed kr 1 233 749,50.

Det er ellers sikker rett at kjøper må tåle reduksjon av prisavslaget i tilfeller hvor utbedring gir kjøperen et bedre utgangspunkt enn det som følger av avtalen. Ifølge Trygve Bergsåker (6. utgave 2023 s. 388) er det et spørsmål om forlenget levetid på bygningsdelene eller det kan dreie seg om en forbedret standard i egentlig forstand.

Slik vi forstår det har L. Bygg AS redegjort for at fritidsboligen får nye fundamenter og ny bæring. Videre må det legges ny drenering og en tidligere støttemur må rives og retableres. Byggeåret tatt i betraktning er det derfor på det rene at kjøper må tåle et visst standardhevingsfradrag.

Foretaket mener at det i tråd med fast praksis må gjøres et standardhevingsfradrag på rundt 60 %. Som begrunnelse er det vist til at kjøper etter utbedring får helt nye fundamenter som iht. kjøpsavtalen var ca. 46 år. Videre har foretaket redegjort for at det ble gitt en rekke risikoopplysninger, herunder ble det bl.a. krysset av for "ja" for skjevheter og sprekker i egenerklæringsskjemaet punkt 17, det ble bl.a. opplyst om skjevheter i salgsoppgaven og veggkonstruksjonen ble gitt TG 2.

På den andre siden fant selgers takstmann det forsvarlig å sette TG 1 på fritidsboligens fundamenter. Når en bygningsdel blir vurdert til TG 1, er kjøpers berettigede forventinger høye, jf. forskrift til avhendingsloven ("tryggere bolighandel") § 2-23 andre ledd. Se også nemndas begrunnelse i FinKN 2023-601 og FinKN 2020-395. Dette samsvarer dårlig med det skadeomfanget som nå er avdekket og beskrevet. Vi bemerker ellers at selv om selger krysset av for "ja" på egenerklæringsskjemaets punkt 17 forsikret selger i påfølgende kommentar om at dette var et engangstilfelle hvor det oppsto telehiv på enkelte av søylene uten at det påførte fritidsboligen noen skader. Utover dette kan vi ikke se at det ble gitt noen konkrete risikoopplysninger som får avgjørende betydning for spørsmålet.

Videre er det slik at fundamenter og bærende konstruksjon nødvendigvis ikke har en spesifisert levetid da disse bygningsdelene i utgangspunktet kan vare så lenge fritidsboligen blir forsvarlig vedlikeholdt. Foretakets henvisninger til HR-2017-1073-A [bad] og LA-2023-79486 [drenering] blir derfor ikke treffende. Vi har heller funnet grunn til å sammenligne saken med FinKN 2023-670. Saken gjaldt bl.a. utbedring av etasjeskiller i

trebjelkelag hvor kjøpers totale krav utgjorde kr 399 924. Nemnda tiltrådte sekretariatets vurdering om at etasjeskiller har særlig lang levetid og prisavslaget ble skjønnsmessig satt til kr 350 000, jf. avhl. § 4-12 (..).

(...)

Det er også slik at fradragets størrelse påhviler foretakets bevisbyrde, jf. LB-2009-194719. Når vurderingen blir skjønnsmessig må det utvises "forsiktighet ved fastsettelsen av fradraget, slik at det ikke gjøres fradrag for mer enn det laveste beløp det er sannsynlig at standardhevingen utgjør", jf. Benestad Anderssen (2008) s. 292.

Selv om det ikke skal gjøres større fradrag for fundamenteringen, er det grunnlag for noe fradrag da kjøper også får oppgradert dreneringen, samt at det bygges ny støttemur. Etter en totalvurdering har vi kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 990 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet har i sin vurdering tatt høyde for kjøpers lovpålagte egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Videre har vi iht. fast nemndspraksis hensyntatt kjøpers krav om takstutgifter som en del av det totale prisavslaget.

Etter sekretariatets vurdering av saken er det av foretaket fremlagt befaringsrapport fra en ny sakkyndig i saken, A. Takst, med pristilbud for to ulike utbedringsmetoder på henholdsvis kr 173 375 og kr 449 025 med tillegg av utgifter til forsterkning av drager/bjelke med kr 31 250. H. Hytteservice AS og L. Bygg AS har kommentert de angitte utbedringsarbeidene skissert av A. Takst og opprettholdt at deres utbedringsmetoder er de korrekte.

Nemnda har funnet saken krevende. Det er en klar uenighet mellom de fagkyndige om hva som er nødvendige utbedringsarbeider og -kostnader, herunder hvilket "nivå" utbedringsarbeidene skal ta sikte på å tilbakeføre fundamenteringen til.

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

Flertallet – Nygaard og Sjøvold – bemerk:

Flertallet har under noe tvil kommet til at utbedringsalternativ 2 som skissert av A. Takst vil gi en forsvarlig og fullgod utbedring av mangelsforholdet, likevel slik at det må gjøres et påslag for kostnader til tilbakeføring av terrassen, da slike kostnader ikke er medregnet. Dette utbedringsalternativet innebærer utskifting:

"(..) av alle fundamenter (22 stk) hvor nye fundamenter plasseres/forankres i fjell/faste masser. Fundamenter støpes og det etableres kapillærbrytende sjikt/justerbar plate mellom fundament og opplagspunkter. Estimert byggetid for dette alternativet er 3-4 uker".

Videre fremgår at det i pristilbudet er medberegnet transport av materialer og utstyr for hånd via sti som er markert på bilde vedlagt tilbudet. Pristilbudet er gyldig til 1.11.24. Slik flertallet ser det, vil disse utbedringsarbeidene medføre at fritidsboligen blir tilbakeført til kontraktsmessig stand, sett i lys av at kjøpers forventning var at fundamenteringen var fra boligens byggeår samt at fundamenteringen var gitt TG1 i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget. Utbedringsarbeidene medfører ikke utbedring av dreneringen og påvirker heller ikke støttemuren som er omtalt i sekretariatets vurdering over, og flertallet kan ikke se at det er grunnlag for å gjøre nevneverdig standardhevingsfradrag ved utmålingen av prisavslaget.

Medregnet i prisavslaget kan medtas nødvendige, påløpte og dokumenterte utgifter til sakkyndig bistand, som på tidspunktet for nemndas vurdering av saken er dokumentert å utgjøre kr 14 062. Som nevnt er det ikke angitt hvilke kostnader som vil påløpe for tilbakeføring av terrassen og beløpet fastsettes skjønnsmessig. Etter en samlet vurdering er flertallet kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 530 000, jf. avhl. § 4-12, etter fradrag for kjøpers egenandel.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Mindretallet har kommet til at utbedringsmetoden skissert av A. Takst ikke kan legges til grunn for utmålingen av prisavslaget. Det vises til at to uavhengige fagkyndige, inkludert L. Bygg AS som

opprinnelig ble oppnevnt av foretaket, har konkludert med at utbedringen som er skissert av A. Takst ikke vil gi et resultat som samsvarer med det kjøper hadde grunn til å forvente, nemlig et fundament som kvalifiserer til TG 1. Utbedringsmetoden til A. Takst baserer seg på en rekke usikre antakelser som også er uttalt av A. Takst selv, samt påpekt av H. Hytteservice AS. Begge de øvrige fagkyndige anser det påkrevd med en mer omfattende utbedring til en langt høyere kostnad enn A. Takst. Mindretallet anser det derfor sannsynliggjort at utbedring i tråd med A. Takst sin metode ikke vil gi et resultat som er i samsvar med hva kjøper hadde grunn til å forvente på avtaletidspunktet. Gitt flertallets konklusjon finner mindretallet ikke grunn til å utmåle noe prisavslag.

En samlet nemnd tar kjøpers krav om forsinkelsesrenter til følge, jf. rentel. § 2. Nemnda kan ikke se at foretaket kan høres med at rentel. § 4 bokstav a kommer til anvendelse. Det vises til at bestemmelsen gjelder der skyldneren er *"skyldner i egenskap av forbruker"* og nemnda kan ikke se at foretaket etter sin ordlyd kan påberope bestemmelsen – heller ikke i en sak som gjelder krav fra kjøper mot boligselgerforsikringsforetaket. Nemnda kan heller ikke se at foretaket har hatt *"rimelig grunn for sin betalingsvegning"* selv om den foreliggende saken har reist vanskelige spørsmål om utmåling av prisavslaget.

Kjøper har i brev 20.9.24 også krevd dekket utgifter til advokat og utgifter til ny tilstandsrapport. Nemnda kan ikke se at slike utgifter er dokumentert, og kravet tas ikke til følge.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).