

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-396

25.4.2025

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

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

Flere forhold – museskader, lekkasje, loddavvik/jordtrykk – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 4-12.

En enebolig fra 1972 ble solgt for kr 5,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.11.22. Boligen ble markedsført som en "tiltalende og velholden familiebolig". I salgsprospektet var det også opplyst at det hadde vært mus på loftet. I tilstandsrapporten ble bl.a. punktene "Grunnmur og fundamenter" og "Veggkonstruksjon" gitt TG 1. Selger opplyste i egenerklæringen at det hadde vært fuktproblematikk i et av boligens bad, men at dette var "ordna". Etter overtakelsen oppdaget kjøper museskader, loddavvik som følge av jordtrykk, og en lekkasje fra badet. Kjøper anførte bl.a. at forholdene utgjorde avvik fra det kjøper rimelig kunne forvente av boligens tilstand. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt konkrete risikoopplysninger om forholdene ved salget. Nemnda kom til loddavvik/jordtrykk utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 656 707, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av museskader, lekkasje fra bad og loddavvik i endevegg, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestland fylke oppført i 1972.

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

Ein titalande og velholden familiebolig i barnevenleg buområde.

(...)

Tilleggs kommentar:

Det har vore mus på loftet.

I tilstandsrapporten ble veggkonstruksjon gitt TG 1, og det ble opplyst om bindingsverk fra byggeår med isolasjon, vindtetting, lekter og stående kledning. Deler av kledningen var skiftet, og huset ble malt siste gang i 2020. Etasjeskiller ble gitt TG 3, og det ble bl.a. opplyst om påviste fuktskader, og høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Kostnadsestimatet var kr 10 – 50 000. Rom under terreng ble gitt lys TG 2 ("Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak"), med merknad om påvist fuktgjennomtrenging i kjellermur. Grunnmur og fundamenter ble gitt TG 1, mens forstøtningsmur ble gitt mørk TG 2 ("Avvik som kan kreve tiltak"). Om badet, fremgikk:

KJELLER>BAD

Generell

Baderom vart fornya i 2014, her er det baderomsplater på vegger, våtromsbelegg med oppkant på golvet og malt panel i taket.

Overflater vegger og himling – mørk TG2

Vegger har baderomsplater, taket er som malt panel.

På befaringstidspunktet vert det oppdaga fuktskader i nedre kant av baderomsplater inne i dusjhjørne, her er og utslag på fukt ved overflatesøk med fuktmåleutstyr.

Eigar har i etterkant fått utført reperasjon av dette.

Skada plater inne i dusjhjørne er skifta ut. Ved ny befaring syner det seg at det er etablert ein skøyt på våtromsplater som er dekke inn med trelist, dette er ingen godkjent måte å løyse dette på.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved utskifting av fuktskada våtromsplater er det etablert ufagmessig skøyt av plater (skøyt med trelist)

Det er og stor klaring mellom sokkellist og plate, her er også noko mangelfull siliconetetting.

Tiltak

- Tiltak:

Denne type reperasjon av våtromsplater er ikkje ei godkjent løysing.

Det vert anbefalt å sjekke siliconefuging av plater. Ein vil også anbefale å montere tett dusjkabinett på sikt.

Overflater Gulv - TG1

Golvet har vinylbelegg med oppbrett, det er oppkant ved dør på 70 mm.

Lokalt fall inne i dusjsone.

Sluk, membran og tettesjikt - TG1

Golvbelegg med oppbrett, rommet har 2 sluker

Sanitærutstyr og innredning - TG1

Baderomsinnredning med støpt vask og tilhøyrande spegel.

Toalet og dusjforheng.

Røyr-røyr skap er plassert i vegg over servant.

Ventilasjon - TG1

El.vifte i tak

Fukt i tilleggende konstruksjoner – mørk TG2

På befaring vert det påvist fukt i nedre kant av veggplater.

Dette vert opplyst å vera ordna opp i.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

På befaringstidspunkt vert det registrert fukt i veggplater i dusj.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Selger svarte på følgende spørsmål i egenerklæringsskjemaet:

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: "Ja"

Beskrivelse: "Fukt i baderomsplater dusjnise i badet i kjellar. Påvist av takstmann. Dette er no ordna av snekker G. og rørlegger H."

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: "Ja, kun av faglært"

Beskrivelse: "Sjå beskrivelse bad kjellar, utført av målarservise H. Bad oppe vart utført av murar G., snekker T. og snekker R."

Arbeid utført av: "Rørlegger Ø. og målarservise H."

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: "Ja"

Beskrivelse: "Etter forskrift av målarservise H."

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: "Nei"

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Svar: "Nei"

(...)

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som rotter, mus, maur, eller lignende?

Svar: "Nei"

Boligen ble solgt for kr 5,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.11.22, og overtatt av kjøper den 5.12.22.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over problemer med mus, lekkasje fra bad i underetasje og manglende støttevegg, med den konsekvens at endevegg har loddavvik som følge av jordtrykk. Det ble fremlagt en rekke skaderapporter og uttalelser i saken.

I rapport fra takstfirma B. ble lekkasjen og støttevegg/loddavvik vurdert:

Vegg:

I samband med div. oppussing av kjellar hadde eigar besøk av fagkunnige som var innon for å sjå på arbeidet. Eigar har ikkje slik kompetanse sjølv.

I den forbindelse vart det frå den fagkunnige påpeika at midtmuren ikkje var oppført som støtte på gavlveggen samt at frontvegg ikkje er utført i mur/betong som føresett.

Med bakgrunn i dette vart det sett nøyare på gavlveggen som hadde nokre bular. For å sjekka betongmuren vart påforinga fjerna og betongveggen sjekka for evt. retningsavvik.

Det er målt eit loddavvik på 42 mm på veggen.

I samband med dette vart det og gjort undersøking på utsida av veggen. Her er det no oppfylt med lausmasse på store delar av veggen i varierende høgde. Det er oppført ein bakkamur som skal halda desse massane på plass om lag midt på huset. Denne muren tenar og som fundament for altan i 1. etg. Omtala bakkamur har setningsskade som fylje av jordtrykk. Dette viser at massane som ligg både opp mot grunnmur og mot bakkamur utøver trykk på desse.

Baderom:

Det vart oppdaga fuktskade på laminatgolv i gangen like ved badet.

Her var delar av laminatgolvet teke opp og det vart avdekka fukt under laminatborda og dels oppfukting av nedkant på veggplater. Etter ein del feiling og prøving ved å nytta dusjen på tilstøytande røm avdekka ein vatn på golvet i gangen. Årsaka er såleis utett våtrom. Dette er etter ein del testing lokalisert til hjørnen i dusjsona.

N.B. I salsprospektet er det ein merkand ang. desse platene. Her har takstmann H. avdekka fukt i nedkant på plater, desse vart skifta. Ettersom denne reparasjonen utgjorde berre ein mindre del vart det ein skøyt mellom nye og gamle plater som ikkje var fagmessig.

Dette er tilhøve som er påpeika ved kjøpet.

Utifrå det ein har avdekka er det ikkje denne skøyten på platene som er årsaka til skaden, problemet ligg i innvendig hjørne som ikkje er tett.

(...)

Skade årsak:

Vegg:

Det er noko uklart om det påviste loddavviket skuldast setningar etter oppføring eller om muren på gavlvegg har hatt dette avviket sidan oppføring. Ein har ikkje lukkast i å avdekka skade på tilstøytade trekonstruksjonar som kan relaterast til at veggen har sige inn etter oppføring.

Det er likevel tvillaust at gavlveggkonstruksjonen har ei anna utføring enn føresett og at jordtrykk kan føra til loddavvik.

Baderom:

Utført reparasjonsarbeid før overtaking har ikkje vore tilfredstillande utført, dette har ført til lekkasje og skade på bad og tilstøytande rom.

Skade omfang:

Vegg:

Å retta opp muren vil ikkje vera hensiktsmessig då ein slik operasjon vil føra til vesentleg inngrep i store delar av både kjellar og 1. etg.

Ei løysing som vil vera naturleg å velja er å sikra veggen innvendig med støttevegg som føresett. Ettersom jordtrykket avtek sidan fyllinga på utsida hellar framover vil det vera eit naturleg val. Dette arbeidet føreset riving av påføring på vegg og oppføring på golv slikat ein får kontakt mellom gavlvegg og golv/fundament.

Baderom:

Det er avdekka fuktskade på veggkonstruksjon ved at spikarslag og stendarverk er oppfukta.

Plater på bad må skiftast ut grunna fuktgjennomgang det er og noko skade på veggplater i gang samt laminatgolv.

I rapporten ble utbedringskostnader beregnet til kr 150 562 inkl. mva.

I en ytterligere rapport fra samme takstfirma fremgikk følgende:

Ad. lekkasje frå baderom:

Viser til skisse for ytterlegare info.

Som de ser av skissa er det skifta plater på del baderommet.

Utifrå tidligere rapport er det avdekka fukt i delar av veggplater på badet.

Desse platene vart så skifta, sjå skisse. Vidare har han påpeika at skøyten/overgangen mellom nye og gamle plater ikkje var fullgodt utført då den er dekket med ei enkel trelist noko som ikkje er ihht plateprodusenten sine krav.

Det er ikkje denne skøyten der lista er plassert som er årsaka til den skaden ein har avdekka no.

Lekkasjen ligg i innerhjørne inne i dusjsone. Dei nye platene tettast ikkje mot underlaget og dette har ført til lekkasje i området som er avmerka på skissa. Under synfaringa avdekka ein vatn som trekte langs botnprofilen på baderomsplatene heilt bort til døra.

Loddavvik yttervegg:

Eg var på synfaring to gonger ang. grunnmuren. Den første gongen var ikkje muren avdekka då den var påfora.

Tilhøva rundt muren vart avdekka då huseigar hadde besøk av ein slektning med byggteknisk kompetanse. Vedkommande avdekka at det var eit avvik mellom dei framlagde teikningane og det som faktisk var bygd.

Det var ikkje nytta mur eller betong i frontvegg og det var ikkje montert støttevegg på gavlvegg som teikna. Gavlvegg var påfora i si heilheit. Denne hadde rett nok noko ujamn overflate som var godt synleg. Det var likevel uråd å sjå om betongveggen bak påforinga hadde noko avvik då denne var skult av påforinga innvendig og dels nedfylt utv.

At det ikkje var støttevegg som teikna midt på gavlveggen var synleg, det same gjeld frontveggen som var utført i tre. Fyllinga på den aktuelle veggen var og synleg noko som fører til jordtrykk på den aktuelle veggen og trong for støtte.

I skrivet frå den sakkunnige slektningen er det henvist til ein vegg utv. som ikkje har kontakt med gavlveggen lenger. Gapet mellom desse to veggane er godt synleg.

Det er likevel noko uklart om det nokon gong har vore kontakt mellom desse veggane då den utv. veggen mest truleg er bygd som fundament for uteplassen.

For utbedring av loddavviket har kjøper fremlagt et pristilbud på kr 245 217 fra byggefirma R., hvorav kr 128 445 gjaldt arbeid for fjerning av masser foran den aktuelle veggen.

Kjøper avdekket museaktivitet, og fremla en servicerapport fra skadedyrfirma P.:

Konklusjon / Anbefaling

1.Kunde har observert avføring fra mus i tak mellom kjeller og hovedetasje med en gang man kommer ned trapp og videre ut i gang

- Også observert avføring fra mus i tak mellom kjøkken oppe og kjøkken nede

- Observert avføring fra mus på loft

- Kunde har også hørt krefselyder fra de de tror er mus i vegg inne på soverom

- Ingen mus observert på dagens runde

Konklusjon

- Kan tyde på at mus har kommet inn i hjørnekasser eller der det er stående bordkledning da der er adkomstveier mellom bordkledning og vegg og adkomstvei opp via hjørnekasser på hus

Anbefaling

- Tette adkomstveier med musebånd/musebørste

- Sjekke feller som er satt opp inne for og se om der er aktivitet, ta kontakt om dere trenger bistand før neste kontroll

- Ta en visuell kontroll av alle ventiler og diverse som kan vær mulig adkomstvei

- Ellers holde dører og vindu lukket når disse ikkje er i bruk

Skadedyrfirma P. fakturerte kjøper kr 18 500 i oppstartskostnad for musesikring.

Det ble fremlagt rapport og pristilbud fra byggefirma A., for bad og museskader:

Lekkasje bad

Førsteintrykket når ein kjem inn i rommet er att det er att lappverk av ikkje godkjente løysingar. Platene i dusjsone ser ut til a være bytta utan att ein har bytta baderoms plater på resterande av badet. I overgangen fra eksisterande til nye plater har dei brukt ei overgangslist i typen treverk, noko me meiner ikkje strekk til.

I tillegg til dette er det ein lekkasje i høgre hjørne av dusjsone, om ein spyler mot hjørne sa vil ein sjå pa baksida att vattnent kjem ut, da kunde har reve plate laget pa utsida av badet. Ein kan også sjå att baderoms belegget har slept opp rundt sluken.

Her må badet totalrenoveres, demontere alt innvendig for så å legge nytt belegg på golv, isolere vegger, kubbe veggene for a sa legge nye baderoms plater.

Isolasjon i bjelkelag og på mørkeloft

Dagens isolasjon er prega av museintrenging, ein finn store spor av museavføring i store delar av isolasjonen både i bjelkelaget og oppe på mørkeloftet. Me råder derfor til utbyting av isolasjon både på mørkeloftet og i

bjelkelaget da musene kan gnage seg gjennom pappen på isolasjonen på mørkeloftet, plastikken og gjennom diverse kablar i bjelkelaget og på mørkeloftet.

Pristilbudet var på kr 219 787 inkl. mva.

I forbindelse med reklamasjonsprosessen innhentet foretaket befaringsrapport fra takstfirma X.:

[Om loddavvik / manglende støttevegg]

1.3 KONKLUSJON

Det er påvist skjevheter i grunnmur mot sørvest, der denne på de kontrollerte punktene heller 0,4 cm utover på et punkt, og 3,7 cm innover på et annet punkt. Veggen har altså skjevheter. Slik vi vurderer forholdet, vurderes årsaken til skjevhetene å være at veggen er støpt skjev. Dette begrunnes med at vi ikke kan se indikasjoner på bevegelse i muren hverken innvendig eller utvendig eller på tilstøtende bindingsverksvegg.

At det er støpt 3,7 cm skjevt er betydelig, men kan forklares med at det på 70-80 tallet var en omfattende selvbyggerpraksis i Norge.

Betongveggen er fra 1972, og er delvis inntilfylt. Det registreres at det er avdekket størst skjevhet i fremkanten av grunnmuren, altså der det er minst høyde på tilfyllingen. Dette samt at det ikke påvist indikasjoner på bevegelser i grunnmuren eller tilstøtende konstruksjoner, gjør at vi konkluderer med at sannsynlig årsak her trolig er at veggen er støpt skjev ved oppføring.

Det kan ikke utelukkes at deler av skjevheten kan skyldes jordtrykk ved for eksempel tele i grunnen utenfor huset, kombinert med at muren er støpt skjev. Vi er likevel av oppfatningen av at et slikt tilskudd er relativt begrenset da muren ikke bærer preg av dette.

I utgangspunktet kan vi derfor ikke se at det er behov for umiddelbare tiltak på boligen.

Tilfylte masser er overbygget med treterrasse, og vi kan derfor ikke se noen årsak til at massene må ligge inn mot boligen. Til sikker side kan man derfor fjerne noe av de tilfylte massene som er fylt mot omtalt mur under terrassen.

1.4 UTBEDRING

Vi kan ikke se at det er tegn eller indikasjoner på at grunnmuren har blitt presset inn som følge av jordtrykk.

Vi kan derfor ikke se at det er påvist at det er behov for utbedringstiltak.

Da veggen skjevheten er relativt stor, og man ved enkle tiltak kan ta vekk risikoen ved et eventuelt jordtrykk kan man til sikker side grave vekk inntilfylt masser, på hjørnet med mest skjevhet, med minigraver. Slik at man reduserer veggens totale jordtrykk, samtidig som at alt jordtrykk ut mot hjørnet der veggen er skjevest tas vekk.

1.5 KOSTNADER

(...)

SUM INKL. MVA: 66 250

(...)

[Om baderomslekkasje]

2.3 KONKLUSJON

Det er avdekket lekkasje på badet i kjelleren, som har ført til nedfukting av bunnsvillen og fuktskader på laminatgulv i gangen. Årsak til skaden vurderes å være ufagmessig montering som ikke er i henhold til monteringsanvisningen på produktet, samt mangelfull utbedring av veggen i badet som er beskrevet i tilstandsrapporten. Utførelsen vurderes også å være i strid med TEK 10 sine krav.

Det er opplyst i tilstandsrapporten som forelå ved salget at det ble avdekket fuktskader i nedre kan av baderomsplater inne i dusjhjørnet. Det er videre opplyst at eier har fått forholdet reparert, men at det ved ny befaringsrapport ikke er løst på noen «godkjent måte».

Det er også, i tilstandsrapporten opplyst om stor klaring mellom sokkellist og plate, og at det er «noko mangelfull silicontetting» Forholdene som er nevnt i tilstandsrapporten vurderes å være direkte tilknyttet skaden som er avdekket.

(...)

[Om museaktivitet og museskader]

3.1 KONKLUSJON

På befaringsdagen hadde kjøper åpnet opp de fleste overflater på vegg og himling i kjelleren, og byttet ut isolasjon i himlingen. Men utfra bilder, og undersøkelser på befaringsdagen, kan ikke vi legge til grunn en slik omfattende utbedring. På bilder i rapport til skadedyrfirma P., viser at omfanget ikke er betydelig over hele kjelleren, men fremstår å være ganske lokalt.

På bilder tatt av skadedyrbekjemper, og fra rapport til takstfirma B, vurderes omfanget betydelig kun ved badet, og i område rundt dette. Det er opplyst i salgsoppgaven at det har vært mus på loftet, og utfra bilder, vurderes omfanget å være såpass beskjedent at isolasjonen på loftet ikke må byttes ut. Vi vurderer at adkomstveier må tettes, som fremstår å være i luftespalten under kledning, og eventuelt ventiler i veggen. Denne må tettes rundt hele boligen. Samtidig må bestanden bekjempes ved feller. Kun isolasjon som er betydelig skadet, og har betydelig nedsatt isolasjonsevne må byttes ut. Forholdet er påregnelig i en bolig fra 1972, som ikke har montert musebånd utvendig

3.2 UTBEDRING

Det må monteres musebørster på undersiden av kledningen, rundt hele huset. Også der det ikke er tilkomst grunnet terrassebord. Her må det demonteres tilstrekkelig med terrassebord slik at man kommer til og får tettet også her. Det vil også være behov for å skifte ut deler av isolasjonen.

3.3 KOSTNADER

(...)

SUM INKL. MVA: 90 625

Takstfirma B. har kommentert rapporten fra takstfirma X.:

Det vert her vist til tilstandsrapport utarbeida i samband med salet. I tilstandsrapporten er det opplyst om baderomspanel som er utbetra på ein ikkje «godkjent måte» og stor klering mellom list og baderomspalter samt «noko mangelfull silicontetting».

Det er tvillaust at det er lekkasje i dusjnise og at vatn trekkjer ut i tilstøytande konstruksjon.

Slik eg oppfattar konklusjonen til takstfirma X. skuldast dette tilhøve som alt er opplyst i tilstandsrapporten.

Dette kan eg ikkje sei meg samd i.

Det er rett at utbetringa av dei fuktskada veggplatene ikkje er gjort på ein fullgod måte med at det er lagt på eik kvitmåla dekklist i overgangen mellom mørke og lyste plater.

Denne løysinga kan ikkje seiast å vera fullgod. Det ein likevel må merka seg er det denne feilen ikkje har noko med lekkasjen å gjera. Det er fugginga mellom baderomspanelet og metall lista som ikkje tettar.

Det vert vist til «noko mangelfull silicontetting» det er ikkje spesifisert kvar denne påståtte mangelfulle fugginga er. Er det i dusjnise eller er det ved baderomsmøbelet?

Då det vart oppdaga fuktskade på laminatgolv i tilstøytande rom byrja ein å leita etter lekkasjepunkt. Ein naturleg stad å leita var naturleg vis i dusjnise. Ved visuell kontroll i dusjnise med godt lys var det uråd å avdekka tilhøve ved fugginga som gav grunnlag for mistanke om lekkasje. Ein fekk då mistanke om at det kunne vera noko ved røyropplegget evt. noko frå overliggjande konstruksjon. Då vart det beslutta å demontera veggplater i gang for å sjå om ein fann kvar vatnet kom frå. Ein avdekka då noko fukt i svill og spikarslag bak dusjnise. Det vart gjort forsøk med å stilla dusjstrålen mot veggen utan at ein avdekkalekkasje.

Etter nokre dagar var eg på ny på befaring. Då hadde f.t. halde fram med å bruka dusjstrålen mot veggen. Etter ei tid då byrja vatnet i komma til syne ute i gangen og langs botnlist ved inngangsdøra til badet.

Det er såleis ikkje tvil om at skaden skuldast dårleg fugging men denne feilen var det uråd å avdekka både for takstmannen som laga tilstandsrapporten og for kjøparen av eigedommen då dein ikkje kunne sjå dette ved ei visuell synfaring.

Det vert og stilt spørsmål om det faktisk var nytta aluminiumslister ved monteringa av platene. Det kan eg stadfesta at det var. Ved ei visuell synfaring var det ikkje noko å utsetja på monteringa med unntak av

overgangen mellom mørke og lyse plater.

(...)

I denne saka har ein bevisleg jordtrykk i varierende grad på veggen. Det er ikkje oppgreve på utsida ein har såleis ikkje kontroll på om det er riss/sprekker (som ikkje er gjennomgåande) på utsida som fylje av loddaviket eller om muren faktisk har hatt denne skeivheita frå oppføringstidspunktet.

Det avdekka avviket kan like godt ha oppstått ved inntilfylling før frontveggen vart bygd.

Ein har ikkje detaljkunnskap om korleis vegger faktisk er fundamentert eller armert. Utan denne kunnskapen er det uråd å sei kor stor belastning den er berekna for. Det vil då vera naturleg å ta utgangspunkt i ein tradisjonell konstruksjon frå byggeår. Av erfaring kjenner ein til at denne type konstruksjon ofte har små fundament og forholdsvis lite armering. Ein må derfor vera varsam med å auka belastninga slik det er gjort her ved at støttevegger er utelatne.

Ein veit og av erfaring at når ein konstruksjon vert utsett for krefter og langvarig belastning den ikkje er berekna for kan det på sikt føra til at dette vil forverra seg. Jamfør utallige bakkamurar i området som har fått gradvis meir helling.

I praksis er denne gavlveggen oppført utan noko form for støtte. Det kan føra til meir skade på konstruksjonen. Eg vil derfor tilrå at denne enten vert avlasta utv. eller at ein set opp innvendig støttevegg.

Utv. avlasting vil krevja refundamentering av altan/uteplass. Det vil bli ein veldig omfattande jobb då det er veldig begrensa tilkomst til eigedommen.

Dette vert vurdert som naudsynt sikring, ikkje standard heving.

Videre har Norconsult vurdert loddaviket. I notat av 22.4.24 fremgikk:

Konklusjon

Deformasjonsavvika er større enn det som er akseptabelt ut frå regelverket. Målt deformasjon stemmer godt med deformasjon i analysen.

Dersom det hadde vore avstivande betongvegger som vist på byggeteikning hadde både deformasjon og stabiliteten til veggen vore akseptabel.

Med ein betongvegg utan armering med jordtrykk som berre er støtta i botn og på ei side vil det ikkje kunne dokumenterast at den er stabil.

Vår konklusjon er at veggen ikkje er stabil og me anbefaler å avlaste veggen ved å fjerne lausmassane.

Norconsult ga pristilbud for bistand til søknad om oppføring av støttemur på kr 95 562.

Takstfirma X. har imøtegått kommentarene til takstfirma B.:

Endevegg mangler støtte mot jordtrykk.

Vi kan ikke se at vi er vesentlig uenig i takstfirma B. sin vurdering her, og slik vi oppfatter saken er heller ikke han uenig i vår utbedringmetode.

Det er nødvendig å grave vekk en del masser for å kunne refundamentere terrasse og for å redusere jordtrykket på grunnmuren. Tiltaket er nødvendig for å kunne avlaste grunnmur og refundamentere terrasse. Selv om arbeidene er nødvendig for overnevnte, vil de også gi mere plass under terrasse etter tiltaket, noe vi mener medfører noe standardheving på eiendommen.

Dette da de får mere plass under terrassen, her er undertegnede og takstfirma B. uenige.

(...)

Oppsummert vurderer vi at Norconsult og vår rapport tross overnevnte påpekninger, er i hovedsak enige om anbefalt utbedringmetode da de i siste notat anbefaler å avlaste veggen ved å fjerne løsmassene.

Kjøper fremla deretter et nytt notat fra Norconsult datert 19.2.25:

Konklusjon:

Ut frå det som er synleg ved synfaring vil fjerning av masser mot kjellarveggen føre til undergraving av fundament for terrasse og bod.

Det anbefalast å etablere midlertidig bæring for terrasse før lausmassar og eksisterande søylefundament blir revet. Vidare må det etablerast ein 90 garders støttemur, langs bod og nabogrense, før nye søyler fundamenters på mur og/eller til terreng. Eksakt plassering på støttemur avhenger av underkant fundament for bod, og må vurderast når denne blir avdekt under utføring.

Ut i fra det vi kan sjå på synfaring blir murens høgde over 1,5m, og blir plassert min. 4 m frå nabogrense, og er soleis søknadspliktig.

Evtentuell søknad, prosjektering og utføring må utførast av kvalifisert av fagfolk.

Kjøper har anført at forholdene utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har bl.a. vist til at utvendig veggkonstruksjon var gitt TG 1, og det var upåregnelig med loddavvik, samt at både selger og selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger. Det var heller ikke påregnelig med museskader eller lekkasje fra badet. Kjøper viste bl.a. til at det ikke var gitt særlige risikoopplysninger om boligen, og at sluk, membran og tettesjikt på badet var gitt TG 1. Når det gjaldt loddaviket har kjøper anført at de fulle utbedringskostnadene i tilbudet fra byggefirma R. måtte legges til grunn.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 656 707, i tillegg til krav om forsinkelsesrente etter rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har avvist at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Foretaket har bl.a. vist til at takstfirma X. konkluderte med at det ikke var behov for umiddelbare tiltak tilknyttet veggen med loddavvik, og foretaket påpekte at rom under terreng var gitt TG 2 ved salget. Heller ikke museskader eller lekkasje fra badet utgjorde mangler, og foretaket viste til boligens alder og risikoopplysninger ved salget. Det var videre ikke holdepunkter for at det var gitt mangelfulle opplysninger om boligen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Når det gjaldt museskader og lekkasje fra bad kom sekretariatet til at det ikke forelå mangel etter avhl. § 3-2. Sekretariatet viste bl.a. til at det var gitt konkrete risikoopplysninger om begge forholdene ved salget, jf. bl.a. FinKN 2024-1127. Når det gjaldt loddaviket kom sekretariatet til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og sekretariatet vektla bl.a. at det var gitt positive opplysninger om tilknyttede bygningsdeler før salget, og at det dreide seg om en bygningsdel som var del av bærende konstruksjon, jf. bl.a. FinKN 2023-396 og FinKN 2024-74.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 grunnet museskader, lekkasje fra ett av boligens bad og loddavvik på endeveggen. Boligen er oppført i 1972.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar knyttet til museskadene og lekkasjen fra ett av boligens bad, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Det vises til sekretariatets drøftelse, som nemnda slutter seg til. Kjøper har i nemndsansmodningen fremholdt at skadene etter forekomst av mus representerer en mangel, men nemnda er ikke enig i dette. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at forekomsten av mus og de avdekkede skadene utgjør et upåregnelig avvik i dette tilfellet.

Sekretariatet kom ved sin vurdering til at det foreligger en mangel grunnet loddaviket på endeveggen, jf. avhl. § 3-2. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Foretaket har for øvrig heller ikke kommet tilbake til saken etter sekretariatets vurdering.

Nemnda legger til grunn at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet loddavvik på endeveggen.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingsspørsmålet:

Det rettslige utgangspunktet er at kjøper må godta den rimeligste utbedringsmetoden. Dette følger av langvarig nemndspraksis, se bl.a. FinKN 2017-637, FinKN 2018-063 og FinKN 2019- 977. I foreliggende sak er det lagt til grunn av to takstrapporter at det vil være tilstrekkelig utbedring med fjerning av masser foran vegg. Vi viser til rapportene fra Norconsult og takstfirma X. I tillegg utelukker heller ikke kjøpers takstmann at avlastning av uteveggen er en mulig løsning. Vi viser til uttalelse fra takstfirma B. av 7.3.24, der det fastslås at vegg "enten vert avlasta utv. eller at ein set opp innvendig støttevegg".

Av denne årsak finner vi ikke at kjøper har sannsynliggjort at oppføring av støttevegg er å anse som den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden. Vi minner for øvrig at kjøper har bevisbyrden for egne anførsler, og vi kan ikke se at bevisbyrden er oppfylt i foreliggende sak.

Vi legger derfor til grunn at utgangspunktet for vurderingen etter avhl. § 4-12 skal være kr 128 445 inkl. mva., jf. pristilbudet fra byggefirma R. for utbedring av forholdet. Etter vår forståelse er det denne delen av pristilbudet som gjelder fjerning av jordmasser foran eiendommen, og herunder avlastning av vegg.

Etter vårt skjønn er det ikke grunn til å gjøre fradrag i utmålingen. Arbeidet vil utelukkende sette eiendommen tilbake i avtalt stand, og kjøper vil ikke få nye bygningsdeler eller liknende som følge av arbeidet. Vi er ikke enige med takstfirma X. om at arbeidet vil føre til mer plass under terrasse fører til en standardheving med fradrag i utmålingen som følge. For øvrig er det også uenigheter mellom de fagkyndige om hvorvidt eiendommen får en standardheving som følge av arbeidet. Vi minner om at eventuelle fradrag i utmålingen tilfaller foretakets bevisbyrde, jf. bl.a. LB-2009-194719 og FinKN 2024-896. Vi kan ikke se at foretaket har oppfylt bevisbyrden. Vi viser for øvrig til nemndas praksis om "lokal utbedring", se FinKN 2015-495 og FinKN 2016-109.

Etter dette finner vi at prisavslaget passende settes til kr 128 445. Til fradrag kommer kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøper har også krav på forsinkelsesrenter jf. rentel. § 2.

I nemnsanmodningen har kjøper fremholdt at prisavslaget er for lavt da det ikke inkluderer kostnader til «sikring og bæring av terrasse og bod i forbindelse med fjerningen av de utvendige massene». Det er fremlagt notat av 19.2.25 fra Norconsult, hvor det fremgår:

Bakgrunn:

Det visast til vårt notat «B-001 - Vegg med jordtrykk», datert 2024-04-16, der det blir konkludert med følgende:

«Deformasjonsavvika er større enn det som er akseptabelt ut frå regelverket. Målt deformasjon stemmer godt med deformasjon i analysen. Dersom det hadde vore avstivande betongveggar som vist på byggeteikning hadde både deformasjon og stabiliteten til vegg vore akseptabel. Med ein betongvegg utan armering med jordtrykk som berre er støtta i botn og på ei side vil det ikkje kunne dokumenterast at den er stabil. Vår konklusjon er at vegg ikkje er stabil og me anbefaler å avlaste vegg ved å fjerne lausmassane»

Konklusjon:

Ut frå det som er synleg ved synfaring vil fjerning av masser mot kjellarveggen føre til undergraving av fundament for terrasse og bod.

Det anbefalast å etablere midlertidig bæring for terrasse før lausmassar og eksisterande søylefundament blir revet. Vidare må det etablerast ein 90 graders støttemur, langs bod og nabogrense, før nye søyler fundamenters på mur og/eller til terreng. Eksakt plassering på støttemur avhenger av underkant fundament for bod, og må vurderast når denne blir avdekt under utføring.

Ut i fra det vi kan sjå på synfaring blir murens høgde over 1,5m, og blir plassert min. 4 m frå nabogrense, og er soleis søknadspliktig.

Evtentuell søknad, prosjektering og utføring må utførast av kvalifisert av fagfolk.

Slik nemnda forstår Norconsults notat av 22.4.24, anbefales det å fjerne løsmassene for å avlaste endeveggen. Det fremgår ikke av dette notatet at det i tillegg er nødvendig å etablere en permanent 90 graders støttemur. Slike ytterligere tiltak er riktignok anbefalt i Norconsults notat av

19.2.25, men det er ikke begrunnet hvorfor Norconsult har endret oppfatning av hvilke utbedringstiltak som er nødvendige.

Som det fremgår av sekretariatets drøftelse, har også takstfirma X. redegjort for at en mulig utbedringsløsning er å grave vekk tilfylte masser på hjørnet med mest skjevhet. På den måten «reduserer veggens totale jordtrykk, samtidig som at alt jordtrykk ut mot hjørnet der veggen er skjevast tas vekk». Det foreligger altså uenighet mellom de fagkyndige om hvilke utbedringstiltak som er nødvendige i dette tilfellet. Nemnda, som har funnet vurderingen krevende, må ta stilling til saken ut fra de foreliggende dokumentene og den har ikke byggteknisk kompetanse. Etter en samlet vurdering av sakens dokumenter, kan nemnda ikke se at kjøper har sannsynliggjort at det ikke er en forsvarlig utbedringsmetode å fjerne masser foran endeveggen, men at det også må etableres støttemur.

Nemnda er følgelig enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 118 445 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Forsinkelsesrenter tilkjennes også, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).