

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1210

14.12.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Flere forhold – uriktig opplysning om drenering "*rundt hele huset*" – uenighet om utbedringsmetode – utmåling av prisavslag etter første eller andre ledd? – avhl. §§ 3-1, 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 3-10, 4-12, 4-14, og 4-19.

En enebolig i Våler kommune oppført i 1956 ble solgt "som den er" for kr 4,46 mill., og overtatt av kjøper den 1.4.19. Ved salget ble det bl.a. opplyst om ny drenering fra 2012/2014, og videre presisert i egenerklæringsskjemaet at det var "*drenert rundt hele huset*". I verdi- og lånetaksten var det bl.a. opplyst at garasjen hadde synlige skjevheter, samt at belegningsstein hadde "*noe setninger*". Etter overtakelsen reklamerte kjøper over store skjevheter/setninger på garasje og belegningsstein, samt bom i fliser i gang. Kjøper oppdaget også at det kun var drenert langs to av boligens sider, og anførte at det var gitt uriktig opplysning om dreneringen. Selskapet erkjente at det var gitt en uriktig opplysning om dreneringen, men avslo kjøpers krav knyttet til de øvrige forholdene. Partene var også uenige om utmålingen av prisavslaget for dreneringen. Nemnda kom til at det forelå mangel hva gjaldt bom i flis og drenering, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 055 000, takstutgifter kr 38 149, advokatutgifter kr 68 250, og forsinkelsesrente fra 7.5.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt., for følgende forhold ved boligen:

- Drenering
- Belegningsstein
- Skjevheter garasje
- Bom i fliser i gang

Boligen er en enebolig i Våler kommune oppført i 1956.

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

Stor og pent oppusset enebolig med egen adkomst til innredet kjeller – dobbelgarasje – nyere/bad/kjøkken

... Garasje, oppført 2002

... Utvendig ny drenering 2012/14

I verdi- og lånetaksten fremgikk bl.a. følgende:

Standard

Normal standard. Utvendig ny drenering 2012/14, ny terrasse i 2015, ny grillhytte. Nytt badrom 2. etasje i 2016/17, vaskerom påkostet i 2015. Nytt sikringsskap 1 +2 etg i 2018 og store deler av overflater gulv, vegger og tak i 1. og 2. etasje nye eller behandlet etter 2011 (...)

Om tomten

... Tomt opparbeidet med belegningsstein (noe setninger), noe gress

Drenering

Det er opplyst at drenering er byttet i 2012/14

Andre forhold

... Garasje søkt I.G. i 2002 med det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

... Garasje

Garasje oppført med støpt gulv, vegger og takkonstruksjoner i tre. Utvendig vegger med trepanel, takteking med takstein. Det er montert to porter i Aluminium med el-motor, sidedør i tre. Innvendig vegger og himlinger med plater. Hele bygningen er opplyst isolert. Utvendig adkomst til loftsetasje med utvendig trapp i tre og egen dør til etasjen. Loftetasjen er innredet med gulv og tak av aluminium og trepanel. Ytterdør 2. etasje har behov for vedlikehold, trapp mangler rekkverk. Enkelt skjul på siden av garasje er oppført utenfor tomtegrense. Bygningen har utvendig synlige skjevheter.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2011. Selger svarte "Ja" på spørsmål om kjennskap til feil ved/utført arbeid på vann/avløp, og selger kommenterte:

Dårlig/tett drenering, ny drenering utført 2014/15

Selger krysset av både "Ja" og "Nei" på spørsmål om arbeidet var utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad, og opplyste:

Egeninnsats + firma (rørlegger T.)

...

GV v../egeninnsats/GK. AS

Selger svarte "Ja" på spørsmål om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig i kjeller el., og opplyste:

Vannlekkasje i kjellerleilighet

Under tilleggskommentarer opplyste selger videre:

Vannlekkasjer ved kjøp av hus i 2011. Dette skyldtes dårlig/manglende drenering. Drenert rundt hele huset + ned til kommunal vannledning 2014/2015.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,46 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.1.19, og overtatt av kjøper den 1.4.19.

En tid etter overtakelsen oppdaget kjøper flere feil ved eiendommen. Kjøper reklamerte over skjevhet i belegningsstein, skjevheter og setninger i tilknytning til garasje og avvik ved fliser i gang.

Videre opplyste kjøper at de i forbindelse med søling av vann i garasjen i månedsskiftet mars/april 2020, opplevde at vannet rant bort til det ene hjørnet. Nærmere undersøkelser viste at det var sprekker i fundamentet og store sprekker i garasjegulvet. En arbeidsbenk som selger har etablert i garasjen hadde ulik lengde på beina, som ifølge kjøper klart viser at selger hadde vært klar over den store skjevheten.

Kjøper innhentet takstrapport fra NB AS, og fra rapporten hitsettes:

Belegningsstein innkjøring/gårdsplass samt rundt deler av boligen

Det er store skjevhet og sukk flere steder. Kantsteinene heller utover. Henger sammen med at grunnarbeider er dårlig utført. Det fremkommer tydelig at grunnarbeider er utført ikke fagmessig da belegningssteinen har sunket på flere steder det siste året da biler og diverse har stått i gårdsplassen. I flere overganger er det synlig luft mellom belegningsstein og fundamentering (...)

Flislagt entre/hall. 14 kvm fliser.

Flisarbeider i entre/hall er ufagmessig utført. Tilnærmet 100% av alle flisene har bom. Bom i fliser er et hulrom under flisen som oppstår ved at for lite lim er påført. Konsekvensen er at flisen da lettere sprekker eller får bevegelser (...)

Garasje

Garasje med støpt dekke. Store skjevheter og setningsskader.

Det er synlige setninger og skader i garasjerom ... Det er synlige setningskader i bakre del av garasjen. Dekke har sunket sammen. 11,5 cm fall mot hjørne.

NB AS estimerte utbedringskostnadene til kr 295 000 (kr 150 000 for belegningsstein, kr 45 000 for fliser, og kr 100 000 for garasjen).

Selskapet innhentet fagkyndig vurdering fra takstmann L., som i hovedsak var enig med NB AS sin vurdering av de anførte forholdene. Fra rapporten av 5.10.20 hitsettes:

Konklusjon

1. Skjevheter og setninger på gårds plass skyldes i hovedsak mangelfullt grunnarbeider, og at belegningsstein er lagt på eksisterende, uegnede og ustabile masser. Det er ingen gjeldende forskriftskrav som skal regulere slikt arbeide på privat bolig, og det er ikke uvanlig at slikt gjøres som egeninnsats. Arbeider som er utført vurderes å være utført av ufaglært og typisk egeninnsats. Det er uvisst hvordan gårds plassen så ut ved overtagelsen, men skadene har pågått over lengre tid.
2. Setninger med synk på garsjen skyldes ustabile masser, og det vurderes å være mest lokalt knyttet til bakvegg og hjørnet syd/øst. Kan trolig ha sammenheng med gravearbeider som ble gjort på stedet ved drenering i 2014/ -15.
3. Bom i fliser på gulv i gang 1.etg. skyldes mengelfull utførelse ved legging av flisene. Limet får tørkehinne før flisene legges på plass, og vi får dårlig binding mellom flis og lim. Forholdet var trolig slik også ved overtagelsen, men det er ikke synlig og oppdages først ved å banke på flisene, for da høres denne hule lyden av "bom" under flis.

Takstmann L. var også enig i kostnadsestimatet på kr 295 000.

Selger har ifølge selskapet opplyst at det ikke var lagt belegningsstein i deres eiertid.

I forbindelse med korrespondanse vedrørende belegningssteinen, stilte kjøper spørsmål om dreneringsarbeidene. Selger opplyste da at det kun var drenert langs sidene mot vest og sør. I e-post fra selskapet av 19.11.20 fremgikk følgende:

Selger opplyser at sidene mot vest og mot sør er drenert. De to øvrige sidene var de av den oppfatning at ikke hadde behov for å dreneres ettersom denne siden ble opplyst fra tidligere selger å være fjellgrunn. (GV.) utførte maling av grunnmuren inn mot hagen og i front. (GK AS) skal ha utført dreneringen. Belegningsstein som lå inntil husvegg i front ble midlertidig fjernet, mens det ble anlagt singel opp mot veggen mot sør.

Den 26.11.20 reklamerte kjøper på at det var gitt uriktige opplysninger om dreneringen.

Kjøper innhentet reklamasjonsrapport fra Multiconsult datert 26.2.21, og fra deres vurdering vedrørende dreneringsarbeidene hitsettes bl.a.:

Vi ser at det ligger nyere platonplate mot grunnmuren mot syd og øst, men ikke mot nord og vest. Det tyder derfor på at det kun ble drenert langs sydveggen og østveggen i 2012/14.

På vestveggen ligger inngangspartiet, som er et tilbygg uten kjeller, og det har vært vanskeligere å drenere langs denne veggen uten å undergrave inngangspartiet. På nordveggen ligger det nedsenkede inngangspartiet for kjellerleiligheten, under et overbygget tak som hviler ned på en støpt mur. Det betyr at det også her har vært vanskelig å drenere uten å måtte rive hele eller deler av det overbygde inngangspartiet. Disse forholdene er sannsynligvis en årsak til at man ikke drenerte på nytt langs vestveggen og nordveggen den gangen.

I kjellerleiligheten ser vi sprang i gulvnivåene. Det er et trinn høyere i noen av rommene mot vest og nord. Dette kan skyldes at det er fjell rett under deler av gulvene og grunnmurene. Det kan derfor medføre riktighet at grunnmurene mot vest og nord står på fjell, slik selger har opplyst i ettertid. Begrunnelsen om at

det ikke var nødvendig å drenere langs disse veggene, fordi de står på fjellgrunn, er derimot tvilsom. Det er ikke slik at grunnmurer på fjellgrunn har mindre risiko for fuktpåkjenning, i mange tilfeller er det tvert imot.

Vi kan ikke måle fukt i de utforede veggene mot vest og nord i kjellerleiligheten på befaringsdagen. Vi kunne heller ikke finne symptomer på fukt i form av svelling eller misfarging i materialene. Vi må presisere at vi ikke har gjort undersøkelser inne i utforingen, og vet ikke med sikkerhet hvordan situasjonen er der. Vi kan ikke vite om evt. fukt i veggene vil variere avhengig nedbør og av årstidene. Generelt er utforede vegger, i en kjeller, en risikokonstruksjon med tanke på fukt.

Vi kan derfor ikke vite om det er fuktproblemer i disse veggene nå, eller om det vil bli det i fremtiden. Siden huset er fra 1956 må vi regne med at den originale dreneringen langs disse veggene er mangelfull eller ikkefungerende etter så mange år. Det er derfor en økt risiko for at det er fuktproblemer, eller at det kan bli fuktproblemer, i fremtiden, siden disse veggene ikke er drenert, noe som kan skje raskt. Det er uansett gitt feil opplysning i salgsdokumentene da det var opplyst å være drenert rundt hele huset.

... Konsekvens

Det er vanskelig å etablere ny drenering langs vestveggen og nordveggen, pga. tilbyggene, og i praksis umulig uten omfattende rivearbeider. Man må derfor finne andre tiltak for å redusere risikoen for fuktpåkjenning mot grunnmurene, som å sørge for at overvann dreneres/ledes bort fra huset.

Konsekvensen av mangelfull drenering langs nordveggen og vestveggen er selvsagt fuktskader i utforede vegger og gulver i kjellerleiligheten.

Dersom det er, eller skulle oppstå fuktskader, i kjellerleiligheten må sannsynligvis vegger og gulvbelegg i disse rommene rives. Det er to soverom, et bad samt kjøkkenet som ligger mot nord- og vestveggen i kjelleren. Innredede kjellere er i utgangspunktet en risikokonstruksjon, og når den tid kommer må man velge løsninger og materialer som tåler større fuktpåkjenning. Det er mulig å finne gode løsninger for å innrede rom i kjellere som vil fungere i mange år.

Kostnader er ikke mulig å kalkulere med sikkerhet, da omfanget av evt. fremtidige skader ikke er kjent. Det er derfor avsatt en grov sum for utvendig arrondering/bortledning av overvann til 50.000,-. Det tilsvarer et par dagers arbeid for maskiner og mannskap. Videre er det avsatt en grov sum for innvendige reparasjonsarbeider i de aktuelle rom til kr. 200.000,-. Da er det ikke medregnet nytt baderom, som allerede er noen år gammelt (bygget 2004 i flg. gamle prospekt). Dette tilsvarer 2-3 ukers arbeid for to håndverkere med materialer. På dette stadiet er det ikke mulig å kalkulere med større nøyaktighet, da man ikke kjenner omfanget av evt. reparasjoner. Totale kostnader kr. 250.000,- inkl.mva.

Multiconsult la til grunn at det i praksis var umulig å etablere drenering langs vestveggen og nordveggen uten omfattende rivearbeider. I kostnadsvurderingen tok Multiconsult derfor utgangspunkt i andre tiltak for å redusere fuktpåkjenningen mot grunnmur, som bortledning av overvann. Multiconsult anslo kostnadene til kr 250 000 (inkl. innvendige utbedringsarbeider), men tok forbehold om at kostnadene ikke kunne kalkuleres med sikkerhet da omfanget av eventuelle innvendige utbedringer ikke var kjent. For de øvrige forhold var Multiconsult enige i tidligere vurderinger og kostnadsestimater.

Multiconsult ble i ettertid bedt om å anslå kostnadene for drenering, til tross for vanskelig tilgjengelighet. Multiconsult svarte følgende i e-post av 26.3.21:

Det beste er selvsagt å drenere langs grunnmuren, men det er umulig pga. tilbyggene. Alle andre løsninger er selvsagt ikke like bra, men det kan være godt nok, men det vet vi selvsagt ikke. For å drenere langs grunnmuren må tilbyggene i praksis rives, og bygges opp igjen, noe som er uforholdsmessig kostbart.

Kostnaden ved dette vil kanskje være i størrelsesorden kr. 700.000,-

Kjøper har etter dette fremsatt krav om kr 700 000 knyttet til utbedring av dreneringen.

Selskapet har, på bakgrunn av rapporten fra Multiconsult, anført at forholdet kunne utbedres på alternativ måte, ved utvendig arrondering/bortledning av vann til kr 50 000. Selskapet avviste øvrige kostnader knyttet til skader på boligen som ikke var dokumentert. Kjøper har bestridt at

arrondering ville være en fullgod utbedringsmetode, og viste til at dette utelukkende måtte anses som et forslag til risikoreduserende tiltak.

Selskapet har fremlagt uttalelse fra megler som la til grunn at boligen hadde vært priset helt likt om det hadde vært drenert på to eller fire sider, så lenge det ikke var påvist fukt.

Kjøper har fremlagt en ny uttalelse fra Multiconsult av 29.10.21:

Det er vanskelig å etablere ny drenering langs disse to veggene i ettertid, uten å rive tilbyggene. I prisen på kr. 700.000,- er det vel det som ligger til grunn. Dette er et grovt anslag, og er så nøyaktig man kan vurdere på dette stadiet. Etter min mening er det en dramatisk løsning. Min kostnad til bortledning av overvann på kr. 50.000,- tilsvarer ca. 3 dagers arbeid for graver, maskiner og noe tilførte masser, som jeg mener er en fornuftig kostnad. Dette arbeidet kan bedre situasjonen, og kanskje utsette problemet, men er ingen garanti for at man unngår fuktskader. Når det er sagt så er det selvsagt gitt en feil opplysning i salgsdokumentene. Manglende drenering langs disse to veggene gir en reell risiko for fuktskader i kjelleren. Det er ikke usannsynlig at det er fukt inne i utforede vegger allerede nå. Vi kunne ikke måle eller se fuktskader på vår befaring, men det er sannsynlig at det er fukt og fuktoppsug i grunnmuren, som vil føre til fuktskader i fremtiden. Min reparasjonskostnad på kr. 200.000,- er dermed helt reell, og er en kostnad som huseier må regne med. Når kostnaden kommer vet vi ikke, men den kan komme raskt.

Mine samlede kostnader på kr. 250.000,- i forbindelse med drenering er derfor en reell kostnad, og en minimumskostnad, som huseier må regne med kommer. Forøvrig er jeg enig i at dersom eiendommen hadde blitt solgt med korrekte opplysninger, så ville megleren sannsynligvis satt samme verdi, og eiendommen hadde blitt solgt for omtrent det samme. Dersom jeg skulle ha vurdert konsekvensen på markedsverdien, med og uten korrekte opplysninger, ville konsekvensen være liten.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter § 3-7, og vist til at selger og selgers takstmann måtte kjenne til bom i flis. Kjøper har videre anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-8 som en følge av uriktig opplysning om drenering. I alle tilfeller hadde boligen en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper har bestridd selskapets meglervurdering, og anført at det var utbedringskostnadene som var relevante ved mangelsvurderingen. Dersom det var "*godtgjort*" med et forholdsmessig prisavslag, måtte dette ligge et sted mellom kr 400 000 og kr 700 000.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 1 055 000, takstutgifter på kr 38 149, advokatutgifter på kr 68 250, og forsinkelsesrente fra 7.5.21.

Selskapet har anført at det ble reklamert for sent for feil ved belegningsstein, bom i flis og skjevheter i garasje, jf. avhl. §§ 4-19 og 3-10. Selskapet har bestridd at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7 eller 3-9 andre pkt. Selskapet har erkjent at det ble gitt en uriktig opplysning om dreneringen etter avhl. § 3-8, og har tilbudt kr 50 000 i henhold til rimeligste forsvarlige utebedringsmetode. Selskapet anførte at prisavslaget alternativt måtte fastsettes forholdsmessig, jf. avhl § 4-12 første ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet la til grunn at det i verdi- og lånetaksten var gitt opplysninger om de anførte forhold knyttet til skjevheter garasje og setninger i belegningsstein, og at disse forholdene dermed måtte anses å være del av avtalen, jf. avhl. §§ 3-1, jf. 3-10. Sekretariatet kom til at det var reklamert rettidig for bom i flis, jf. avhl. § 4-19. Sekretariatet la videre til grunn at det var gitt uriktig opplysning om at det var drenert rundt hele boligen, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet kom også til at manglende drenering og bom i flis samlet sett utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet utmålte det samlede prisavslaget til kr 400 000, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet bom i fliser i gangen, skjevheter i garasjen, ujevnheter ved belegningssteinen samt at det var uriktig opplyst om at det var drenert rundt alle sider av boligen.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at forholdene knyttet til garasjen og belegningssteinen ikke kunne gjøres gjeldende som mangel da det ved salget var gitt opplysninger om disse forholdene, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10. Videre fant sekretariatet at det var gitt uriktige opplysninger om dreneringen og at det forelå en mangel på dette punktet, jf. avhl. § 3-8, samt at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet forholdene knyttet til dreneringen og bom i flisene i gangen. Etter sekretariatets syn var reklamasjonen fremsatt rettidig, jf. avhl. § 4-19. Nemnda deler sekretariatets vurderinger på disse punktene, og nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn på saken.

Spørsmålet er etter dette hvilket prisavslag kjøper har krav på, jf. avhl. § 4-12. Hva gjelder utbedringskostnadene for flisene i gangen, er disse opplyst å utgjøre kr 45 000. Nemnda legger dette til grunn.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget for mangelen knyttet til dreneringen, fremholdt sekretariatet følgende:

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 700 000 for drenering, jf. e-post fra Multiconsult av 26.3.21, og kr 45 000 som følge av bom i fliser i gang.

Selskapet har anført at forholdet knyttet til drenering kan utbedres på alternativ måte, ved utvendig arrondering/bortledning av vann til kr 50 000, jf. rapport fra Multiconsult av 26.2.21. Selskapet avviser kostnader knyttet til udokumenterte innvendige skader.

Partene er uenige om kostnader og utbedringsmetode. Det følger av fast nemndspraksis at prisavslaget skal settes til den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden. Multiconsult legger til grunn at for å drenere langs grunnmuren må tilbyggene i praksis rives, og bygges opp igjen, noe som er uforholdsmessig kostbart. Multiconsult skriver i e-post at andre løsninger selvsagt ikke er like bra, men at det kan være godt nok. Dette er uvisst.

Slik sekretariatet ser det, kan ingen av kostnadene legges fullt ut til grunn. Sekretariatet bemerker at kostnadene på kr 700 000 ikke er spesifisert, og fremstår mer som et grovt anslag. Det er også uklart om prisanslaget tar høyde for utbedring av mulige innvendige skader, som Multiconsult har lagt til grunn i sin rapport. Sekretariatet bemerker at det per i dag ikke er dokumentert fuktskader i kjeller. I tillegg må det tas i betraktning at det i forbindelse med salget var opplyst at dreneringen var utført delvis ved egeninnsats. Kjøper kan dermed ikke forvente å få en fullverdig ny drenering utført av faglærte. På den andre siden kan sekretariatet heller ikke se at tiltak med bortledning av vann vil innebære en fullgod utbedring, sett hen til hva kjøper ble forespeilet ved salget. Dette fremstår som en langt dårligere løsning enn om det hadde vært "drenert rundt hele huset", slik kjøper ble opplyst om ved salget.

Alternativt kunne prisavslaget vært utmålt forholdsmessig etter avhl. § 4-12 første ledd, se nemndas drøftelser i FinKN 2017-636 og FinKN 2020-116, men vi kan ikke se at dette er "godtgjort" i denne saken.

Sekretariatet finner på denne bakgrunn at utmålingen må ta utgangspunkt i kostnader til fullverdig drenering, men at det skal foretas et større fradrag for usikkerhet knyttet til utbedringskostnadene og risikopplysninger om egeninnsats. Fradraget fastsettes skjønnsmessig. Kjøper tilkjennes videre prisavslag for fliser i gang, men også her foretas et fradrag i beløpet bl.a. grunnet ukjent alder.

Det samlede prisavslaget settes skjønnsmessig til kr 400 000 (inkl. takstutgifter).

Nemnda slutter seg til sekretariatets redegjørelse for de utfordringer denne saken reiser hva gjelder utmålingen av prisavslaget for mangelen knyttet til dreneringen.

Nemnda tar først stilling til om prisavslaget i denne saken skal utmåles etter avhl. § 4-12 første eller andre ledd. Etter første ledd fastsettes prisavslag med utgangspunkt i den verdiforringelsen som mangelen innebærer, mens andre ledd har en regel om prisavslag

tilsvarende utbedringskostnadene. Regelen i andre ledd skal ifølge ordlyden anvendes med mindre noe annet blir *"godtgjort"*. Ifølge Rt. 2000 s. 199 innebærer ordet *"godtgjort"* at det kreves mer enn vanlig sannsynlighetsovervekt for å anvende første ledd fremfor andre ledd, jf. også HR-2021-668-A avs. 32. Kravet til sannsynlighetsovervekt er oppfylt dersom verdiforringelsen beløpsmessig atskiller seg klart fra utbedringskostnadene. Det følger videre av Rt. 2000 s. 199 at kravet kan være oppfylt selv om verdiforringelsen må fastsettes skjønnsmessig. I den foreliggende saken må verdiforskjellen etter nemndas skjønn vurderes skjønnsmessig. Selskapet har fremlagt en uttalelse fra en lokalkjent megler, som *"hadde priset huset helt likt om det hadde vært drenert på 2 eller 4 sider så lenge det ikke er påvist fukt"*. Multiconsults takstmann har på sin side fremholdt at konsekvensen av den uriktige opplysningen på markedsverdien er liten, uten at beløpet er estimert.

Slik saken er forelagt nemnda, er den kommet til at verdireduksjonen vanskelig kan være i samme størrelsesorden som utbedringskostnadene på kr 700 000 selv om nemnda ikke finner å kunne legge til grunn at den uriktige opplysningen ikke har hatt noen verdiforringende effekt. Det vises i denne forbindelse til den uriktige opplysningens karakter. Nemnda har funnet det krevende å fastsette prisavslaget størrelse, men har etter en skjønnsmessig vurdering kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 250 000. Beløpet inkluderer prisavslaget knyttet til bom i fliser og takstutgifter.

Kjøper har videre krevd erstattet advokatkostnader med kr 68 250, jf. avhl. § 4-14. Nemnda forstår det slik at kjøper ikke har boligkjøperforsikring. Nemnda finner at det foreligger ansvarsgrunnlag og kravet om erstatning tas til følge. Nemnda finner imidlertid at beløpet må reduseres ut fra hva som er ansett som nødvendige kostnader samt at deler av beløpet er knyttet til mangelskrav som ikke har ført frem. Nemnda har kommet til at kjøper tilkjennes erstatning for utgifter til advokat med kr 50 000.

Det er også krevd forsinkelsesrenter, og kravet tas til følge.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).