

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-711

30.8.2022

HDI Global Specialty SE

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

Nyere fritidsbolig – fukt i kjellergulv – uenighet om utbedringskostnader og -metode – avhl. § 3-9 andre pkt. og § 4-12.

En fritidsbolig i Åmli kommune oppført i 2010 ble solgt "som den er" for kr 1,65 mill., og overtatt av kjøper 31.5.19. I tilstandsrapporten som forelå ved salget var drenering og rom under terreng gitt TG 1, og det ble opplyst at det ikke var påvist tegn til fukt eller fuktproblemer ved synlige overflater. Grunn og fundamenter var også gitt TG 1, og det ble opplyst at byggegrop og fundamentering var antatt utført i henhold til byggeårets normer, forskrifter og krav. I juni 2020 oppdaget kjøper fuktskader i kjellergulvet. Kjøper innhentet vurderinger fra flere sakkyndige. Det ble avdekket høy luftfuktighet og manglende ventiler av kjellerrom, mye fuktighet i kjellergulv, og feil ved drenering og fuktsikring. Kjøper anførte at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Selskapet rekvirerte en egen takstmann for en vurdering av boligen. Selskapets takstmann konkluderte med at man ved å sette inn ventiler i kjeller og garasje ville få ned luftfuktigheten til et akseptabelt nivå. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det ikke var dokumentert feil ved dreneringen eller fuktsikringen mot grunnen. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnader og takstutgifter på totalt kr 196 794, med tillegg av forsinkelsesrente fra 4.1.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt i kjellergulv, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Saken gjelder en fritidsbolig i Åmli kommune oppført i 2010.

I tilstandsrapporten ble det under takstmannens konklusjon bl.a. opplyst om følgende:

Bygningsmassen er hovedsakelig fra byggeåret. Overflater generelt med generelt lite slitasje. Bygningen vurderes å være i normal teknisk stand i forhold til alderen. Eiendommen kan betraktes som vedlikeholdt under nåværende eier. Det ble ikke avdekket alvorlige feil eller mangler under befaringen.

Hva kan ha betydning for deg som kjøper?

- Vedlikeholdt eiendom.

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

Beskrivelse

Byggegrunn fremstår å være av fast fjell. Byggegroppen og fundamenteringer er antatt utført i henhold til byggeårets gjeldende normer, forskrifter og krav.

Vurdering

Ingen synlige skjevheter som indikerer mangelfull fundamentering eller sviktende grunne. Grunn og fundamenter for bygningene vurderes å kunne ivareta sin tekniske funksjon. Radonforhold er ikke vurdert.

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

Beskrivelse

Ukjent om byggegropen er etablert med dreneringssystem. Påvist utvendige fuktsikringer langs grunnmurer mot øst.

Delvis utført med topplis. Takvann ført til rør tilknyttet internt/kommunalt overvannsnett.

Vurdering

Forhold og tilstand kan ikke påvises grunnet tilbakefylte masser. Ingen tegn til fuktproblemer ved innvendige synlige overflater.

Levetid

I følge Byggforsk byggedetaljblad er normal levetid for drenering ca. 40 år.

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

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag og støpt betong mot mark. Konstruksjoner er antatt i utført i henhold til byggeårets gjeldende normer og krav.

Vurdering

Gulvflater generelt med mindre skjevheter og retningsavvik, forholdet vurderes som normalt. Skjevheter i underetasjen. særlig Knirk i enkelte gulvflater, hovedsakelig på kjøkken.

Skjevheter underetasje og knirk på kjøkken TG 2

Rom under terreng var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse

Sokkelkjeller under hovedplanet med yttervegger mot terreng.

Vurdering

Rom under terreng vurderes som en risikokonstruksjon med tanke på fukt- og råteskader. Ikke påvist tegn til fukt ved synlige overflater.

Terrengforhold var ikke gitt tilstandsgrad, men det ble opplyst at fallforhold ble vurdert som tilfredsstillende.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst å ha kjøpt boligen i 2011. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere, hadde selger krysset av "Nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.5.19, og overtatt av kjøper 31.5.19.

Ifølge kjøper, ble det i juni 2020 oppdaget fuktskader i kjellergulvet.

Takstmann P. ble rekvirert for å undersøke fuktskaden nærmere. Fra reklamasjonstakst datert 18.11.20 hitsettes:

Konklusjon

Tusen bein trives i fuktig miljø, og vil ikke overleve hvor her er tørt. Det kan virke som at her er mye fuktighet i kjellergulv, og her settes spørsmål ved om her er fuktsperre i gulvet. Og om hvordan byggegropen er drenert, og om grunnmursplasten går helt ned til underkant av såle. Grunnmurs plast har avslutning list men den mangler noen plasser, og den er ikke fuget /pusset over, slik at vann kan komme inn. I kjeller/1 etasje, er ventiler tettet/murt igjen, Dette sannsynligvis på grunn av at de ligger for nær bakken. Her er da ingen lufting

av kjellerrom. Fuktigheten var på 62% i luften under min befaring. Toppliste på grunnmurs plate er heller ikke utført riktig. Dette må utbedres. Ventilering må på plass.

Selger må også dokumentere utførelse av tetting av grunnmur og av gulv/såle. Ellers bør her graves opp rundt grunnmur for kontroll. Og gulvet bores/meisles opp for kontroll av fuktsperre.

Dette har ikke noe med alder på bygningsdeler å gjøre, siden bygget er forholdsvis nytt, og har heller ingen ting med slitasje å gjøre.

Det er kun fuktig klima som gjør at tusenben trives.

Vedlagt følger pris på enkleste måte å få utført tett gulv. Dette er en innvendig tetting. Her kan også bores hull lages en utvendig tetting, men til en dyrere kostnad. Samtidig går her over toppliste til grunnmur.

Utvendig terreng må ikke ha fall mot mur. Det må kontrolleres. Kostnad er ikke tatt med her.

I rapporten fra takstmann P. ble utbedringskostnader anslått til kr 89 600. Skaderapporten ble senere revidert som en følge av at takstmann P. hadde regnet feil på utbedringskostnadene. Takstmann P. har i e-post av 23.2.22 uttalt at han bare hadde beregnet materialprisen og glemte arbeidsprisen. De totale utbedringskostnadene ble dermed endret til kr 185 900 inkl. mva.

Den 22.10.21 ble det utført boring i kjellergulvet for å fastslå hvorvidt det forelå fuktsikring mot grunnen eller ikke. Fra befæringsrapport utarbeidet av takstmann E. ved firma V. AS datert 18.11.21 hitsettes:

Bunnplate kjelleretasje:

Dette er hva jeg fant:

Til kjerneboring ble det brukt et kjernebor med en diameter på 143 mm.

Det ble boret to hull, ett i venstre halvdel av huset og det andre i høyre halvdel av huset. Avstandene til veggen finner du på bildene og skissen. Det er en isolert gulvplate. Gulvplatene er laget av 8 cm armert betong, under gulvplaten er det en plastfolie. Det drenerende, kapillærbrytende laget av grov/fin grus på venstre side av huset er tilstrekkelig. På høyre side av huset har vi kun 10,5 cm, under grusen er ren stein/fjell.

Min vurdering av bunnplaten:

Grunnlaget for det vurdering er TEK10

Bunnplaten følger retningslinjene, men det er avvik fra normen i høyre bakre del av undergulvet. Der har vi kun 10,5 cm grus, som ikke er nok, ifølge TEK10 skal vi ha minst 40 cm grus som underlag. Se fig. 26. Bygget ligger mot fjell med bratt terreng overfor boligen, boligeiendommen er skutt i fjellet. Siden huset er omgitt av steiner kan vannvolumet øke kraftig ved kraftig regn eller snøsmelting og det kan ikke renne av raskt nok. Siden vannet ikke kan utvide seg tilstrekkelig en høyde på 8 cm, kan vannet presse mot bunnplaten nedenfra. Det er en sjanse for at vanndamp stiger fra bunnen til toppen på grunn av trykket. Jeg vet ikke hvordan plastfolie ser ut, siden underkonstruksjonen er laget av veldig grov grus, kan små hull i plastfolien oppstått når betongplaten ble laget, noe som også ville forklare hvorfor punktvis områder med fuktighet kan sees.

"Under uisolerte golv må man legge et kapillærbrytende og drenerende lag. For å få effektiv kapillærbryting anbefales det å legge et minst 400 mm tykt lag av finpukk eller grovere steinmasser, se fig. 26. Er undergrunnen bløt eller består av siltige jordarter, legger man et separasjonslag av fiberduk mellom grunnen og det drenerende laget. For å beskytte mot vanndamp fra grunnen, legges en plastfolie på 0,2 mm under betongen."

(Byggforskeren Byggedetaljer, 522.111 Sending 2 – 2003 avsnitt 26)

(...)

Min vurdering av drenering:

Det finnes ingen tegning av hvordan dreneringen ble lagt, heller ikke bilder av dreneringsarbeidet.

Byggfirmaet Å. som utførte arbeidet eksisterer ikke lenger. Eiendommen lite tilgjengelig for gravemaskin (uten store kostnader) for å avdekke dreneringen. Det ble derfor forsøkt å finne dreneringen på høyre side av huset ved siden av garasjen. Dette mislyktes fordi fyllmassen består av steinsprut. Se bilde. For at vi skal finne ut om det er dreneringssystem ved siden av inngangsplaten (se skisse) ble det gravd ut. Dreneringen ligger

der i 14 cm dybde fra betongplatens overkant. Dreneringen består av et 100 mm drenerør og er belagt med en fin grus. Dreneringen dreneres ned i grøften ved vegen.

Norsk standard sier: Dreneringsledningen skal legges på det høyeste punktet fra Bunnplate minst 20 cm lavere enn betonggulvets overkant.

Vurdering i forhold til dette objektet: I høyre hjørne av huset har vi en høyde på kun 10,5 cm under gulvplaten. Bunnplate og dreneringsgrus har en total høyde på 18,5 cm. Dette betyr at dreneringsledninger diameter 100 + 5 cm grusunderlag kun ligger 3,5 cm under betongoverkanten på gulvplaten. I denne posisjonen kan ikke dreneringen tjene sin hensikt.

"Plassering av drensledning

På drensledningens høyeste punkt må vanninntaket til røret ligge minst 200 mm lavere enn overkanten av golvkonstruksjonen, se fig. 44. Som vanninntak regner vi det nivået der vannet er forutsatt å trenge inn i drensledningen.

Vanninntaket til drensledningen på laveste punkt må ligge lavere enn fundamentets underkant. Helningen fra drensledningens underkant til underkant av fundament bør ikke være brattere enn ca. 1: 3, se fig. 44."

(Byggforskserien Byggedetaljer, 514.221, side 4, Utvendige fuktsikring av bygninger, november 2009)

Selskapet fremla et teknisk notat fra takstmann O. Fra dette hitsettes:

Jeg har gått gjennom TEK 10, og veiledningen til TEK 10, og det er ukjent for meg hvor (firma V. AS) har funnet at det er et krav til minst 40 cm. grus som underlag under uisolert bunnplate.

Det er henvist til Byggforskserien/ Byggedetaljer 522.111 Betonggolv på grunnen, men det er kun en anbefaling på å legge et minst 400 mm tykt lag av finpukk eller grovere steinmasser.

Bygget ligger mot fjell og vann kan følge fjellet og slik at det oppstår fukt i bunnplaten, men det er ikke dokumentert mangler på dreneringen og fuktsikringen mot grunn har en sammenheng med fukten i bunnplaten.

Det vises til et dreneringsrør, men dette er ved garasjen, og viser ikke hvor dypt dreneringen ligger ved boligdelen av kjelleren.

Det vises til en luftfuktighet i kjelleren på 62%, men dette skyldes høyst sannsynlig manglende ventilering av kjelleren og garasjen.

Ved å sette inn ventiler vil luftfuktigheten komme til et normalt nivå.

Det reklameres over fukt i bunnplaten, men den er ikke dokumentert med RF-måling over tid, og normalt er det noe fukt i bunnplater.

Det er av den grunn at man bruker fuktsperre mot betonggulv, også på etasjeskiller av betong e.l.

KONKLUSJON

Ved å sette inn ventiler i kjelleren og garasjen vil luftfuktigheten komme på et akseptabelt nivå.

Det anbefales å dybdemåle dreneringen for å finne ut om den ligger feil i forhold til anbefalte høyde i forhold til bunnplaten.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, som følge av fuktproblematikk i gulv. Det ble i hovedsak vist til at boligen var fra 2010, og at nesten samtlige bygningskonstruksjoner fikk TG 1.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 185 900. Kjøper krever også prisavslag eller erstatning for utgifter til sakkyndig på kr 10 894, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14. I tillegg krevde kjøper forsinkelsesrente fra 4.1.21, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble anført at kjøper ikke i tilstrekkelig grad hadde dokumentert utbedringskostnadene, feil ved dreneringen eller at grunnen var bygget opp feil i henhold til de krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Det ble bl.a. vist til at luftfuktigheten i kjelleren mest sannsynlig skyldtes manglende ventilering, samt at det var normalt med noe fukt i bunnplater og særlig i konstruksjoner som lå opp mot fjell.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var tilstrekkelig sannsynliggjort at det forelå feil som nødvendiggjorde utbedring av fuktsikring mot grunnen, og at forholdet utgjorde et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Selskapet har klaget saken inn for nemnda, og fremlagt en ny rapport fra takstmann O. datert 7.7.22. Takstmann O. opprettholdt sin vurdering av nødvendig utbedringsbehov, også etter befaring av boligen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet fukt i kjellergulvet i en fritidsbolig oppført i 2010.

Kjøper har anført at utbedringskostnadene utgjør kr 185 900 inkl. mva. og fremholder at det er nødvendig å utbedre fuktsikringen mot grunnen. Selskapet bestrider at det er sannsynliggjort at det er mangler ved fuktsikringen mot grunnen.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Ifølge rapporten utarbeidet av P. foreligger det målerapport fra V. AS som viser at kjellergulvet er fuktig. Videre fremgår det av rapporten at det kan virke som at det er "mye fuktighet" i kjellergulvet, og han stiller spørsmål ved om det er fuktsperre i gulvet, samt anbefaler nærmere kontroll. I befaringsrapporten utarbeidet av takstmann E. i V. AS fremgår det at det er fuktighet i bunnplate i alle rommene i underetasjen. Slik vi oppfatter rapporten fra E. er hans vurdering, etter utført kjerneboring, at det kapillærbrytende sjiktet på høyre side av boligen ikke er tilstrekkelig, hvilket medfører at vann kan presse mot bunnplaten nedenfra. Ifølge E. foreligger det et avvik fra TEK 10. Han viser også til utdrag fra Byggforskserien Byggedetaljer 522.111, hvor det fremgår at det under uisolerte gulv må legges et kapillærbrytende og drenerende lag, og at det for effektiv kapillærbryting anbefales å legge et minst 400 mm tykt lag av finpukk eller grovere steinmasser.

Takstmann O. har fremholdt at han har gått gjennom TEK 10 og veiledningen til TEK 10, og at det er ukjent for han hvor krav til minst 40 cm grus som underlag under uisolert bunnplate er funnet. O. bemerker at det kun er en "anbefaling" i Byggforskserien/Byggedetaljer 522.111 om å legge et minst 400 mm tykt lag av finpukk eller grovere steinmasser. O. uttaler for øvrig at luftfuktigheten vil komme på et akseptabelt nivå ved å sette inn ventiler, men uttaler seg ikke om hvorvidt dette vil være tilstrekkelig for å redusere fuktigheten i gulvet. O. fremholder at det er normalt med noe fukt i bunnplater, og synes å stille seg skeptisk til hvorvidt fukten i gulvet i dette tilfellet går utover det normale.

Sekretariatet besitter ikke byggteknisk kompetanse, og forholdet kan kun vurderes ut ifra 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 eventuelt må sannsynliggjøre at det rimeligste alternativet ikke vil være tilfredsstillende, se bl.a. FinKN 2015-020, FinKN 2017-637 og FinKN 2018-497.

Slik vi forstår det har ikke O. selv utført noen befaring, og vi finner derfor grunn til å stille spørsmål ved grunnlaget for hans vurderinger av nødvendig utbedringsbehov. I de tilfeller en takstmann ikke har gjennomført befaring, men utarbeidet en såkalt skrivebordstakst, har nemnda i en rekke tidligere avgjørelser lagt til grunn at dette svekker vurderingens bevismessige vekt, og i enkelte tilfeller har nemnda sett helt bort fra vurderingen, (...).

Uenigheten knytter seg i herværende sak til skadeomfang, årsaksforhold og utbedringsbehov, og etter vår oppfatning vil befaring av eiendommen klart gi et bedre grunnlag for å vurdere slike forhold. Kjøper har fremlagt to fagkyndige vurderinger som er basert på utførte befaringer, og etter vår oppfatning må det kunne antas at O.s vurderingsgrunnlag har vært mangelfullt sammenlignet med vurderingsgrunnlagene til P. og særlig E.

Vi viser til at TEK 10 oppstiller funksjonskrav. Av TEK 10 § 13-14 følger det at grunnvann, overflatevann, nedbør og luftfuktighet ikke skal trenge inn og gi fuktskader, mugg- og soppdannelse eller andre hygienske problemer. Av TEK 10 § 13-15 følger det at det rundt bygningsdeler under terreng og under gulvkonstruksjoner på bakken skal treffes "nødvendige tiltak" for å lede bort sigevann og hindre at fukt trenger inn i konstruksjonene. Vi viser til at de samme kravene gjaldt etter TEK 97 § 8-37. I henhold til veiledningen til TEK 10 § 13-15 må gulv under eller i kontakt med terreng beskyttes av et drenerende lag som

bl.a. "hindrer at det oppstår vanntrykk mot konstruksjonen". Gulv under eller i kontakt med terreng må videre beskyttes mot kapillært oppsuget vann med et kapillærbrytende sjikt. Når det benyttes pukk som kapillærbrytende sjikt må dette ha en tykkelse som er minst to ganger materialets kapillære stighøyde. I tillegg må vegger og gulv under terreng ha vannavvisende overflate. Slik vi oppfatter takstmann E.s rapport vurderer han det slik at det ikke er truffet slike "nødvendige tiltak" her, og at funksjonskravet i TEK 10 derfor ikke er tilfredsstilt. Vi oppfatter det slik at både takstmann P. og takstmann E. mener at det foreligger fuktproblematikk som nødvendiggjør fuktsikring av gulvet mot grunnen.

Vi bemerker at vi har funnet vurderingen vanskelig, og at årsaksforhold og utbedringsbehov med fordel kunne vært bedre utredet og opplyst. Slik saken er dokumentert har vi likevel funnet det overveiende sannsynlig at det i tillegg til mangelfull lufting foreligger feil som nødvendiggjør utbedring av fuktsikring mot grunnen.

Nemnda kan i hovedtrekk tiltre sekretariatets grundige vurderinger på dette punktet. Selskapets takstmann O. har etter sekretariatets vurdering av saken vært på befaring i boligen og utarbeidet en ny rapport datert 6.7.22. Det fremgår av den nye rapporten at O. opprettholder sin tidligere vurdering om at det er tilstrekkelig å sette inn nye ventiler i garasjen. O. fremholdt for øvrig at det er TEK 97 som kommer til anvendelse i saken og at forskriften § 8-37 ikke gjelder fritidsboliger.

Nemnda kan ikke se at O.s rapport datert juli 2022 i nevneverdig grad adresserer årsaken til at det er fukt i garasjen. O.s rapport er derfor ikke egnet til å endre den bevisvurdering som fremgår av sekretariatets drøftelse over, nemlig at det er *"overveiende sannsynlig at det i tillegg til mangelfull lufting foreligger feil som nødvendiggjør utbedring av fuktsikring mot grunnen"*. For så vidt gjelder O.s påstand om at TEK 97 § 8-37 ikke gjelder fritidsboliger, så kan ikke nemnda se at dette er riktig. TEK 97 § 1-2 nr. 2 ble endret ved forskrift av 26.1.07 nr. 96 (i kraft 1.2.07). Ved endringen ble § 8-37 inntatt som en av de bestemmelser som gjelder for fritidsboliger.

Hva gjelder utbedringskostnadenes størrelse, viser nemnda til sekretariatets drøftelse:

Når det gjelder kostnadenes størrelse kan vi ikke se at det er grunnlag for å betvile takstmann P.s kostnadsestimat, slik selskapet anfører. P. har uttalt at han i den første rapporten bare beregnet materialprisen og glemte arbeidsprisen. Han har følgelig spesifisert hva som er årsaken til endringen i estimatene. Vi bemerker videre at det fremgår av begge hans rapporter hva kostnadene skal dekke, herunder tetting av gulv med fuktsperremiddel, avretting gulv med flytesparkel, nye ventiler og festing av topplister. Kostnadene kunne med fordel vært nærmere spesifisert, men vi kan ikke se at dette gir grunn til å betvile kostnadene. Selskapet har heller ikke fremlagt noe kostnadsestimat eller pristilbud på tilsvarende arbeider som indikerer at det er noe galt med beregningen.

Sekretariatet legger etter dette til grunn at nødvendige utbedringskostnader utgjør kr 185 900, hvilket tilsvarer 11 % av kjøpesummen. Dette er over den veiledende terskelen Høyesterett har oppstilt.

Nemnda er enig i dette og legger følgelig til grunn at utbedringskostnadene utgjør omkring 11 % av kjøpesummen. Det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er da oppfylt.

Nemnda er også kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt, og nemnda slutter seg til sekretariatets drøftelse hvor det heter:

Sekretariatet er også av den oppfatning at det kvalitativt sett foreligger et vesentlig forventningsavvik. Saken gjelder en fritidsbolig oppført i 2010. I tilstandsrapporten som forelå ved salget var drenering gitt TG 1, og det ble opplyst at det ikke var tegn til fuktproblemer ved innvendige synlige overflater. Etasjeskillere, herunder støpt betong på mark, var generelt gitt TG 1, og det ble opplyst at konstruksjoner er antatt oppført i henhold til byggeårets gjeldende normer og krav. Når det gjelder rom under terreng ble det gitt en generell risikopplysning om at dette vurderes som en risikokonstruksjon med tanke på fukt- og råteskader. Det ble imidlertid opplyst at det ikke var påvist tegn til fukt ved synlige overflater, og rom under terreng var gitt TG 1. Som redegjort for ovenfor har vi funnet det sannsynliggjort at det foreligger et fuktproblem som følge av feil ved fuktsikringen mot grunnen og mangelfull ventilering, og at oppføringen avviker fra det som kunne forventes ut fra forskrifter og byggeskikk på oppføringstidspunktet. Det ble ikke gitt opplysninger som tilsier at kjøper måtte påregne de aktuelle problemene, eller utbedringskostnader relatert til de aktuelle bygningsdelene på kortere sikt.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering er nemnda kommet til at fritidsboligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Nemnda har ved vurderingen lagt særlig vekt på utbedringskostnadenes størrelse, fritidsboligens alder, samt at det er sannsynliggjort at oppføringen av boligen avviker fra det som kunne forventes ut fra byggeskikk og forskrifter på oppføringstidspunktet.

Det foreligger etter dette en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Slik saken er opplyst, finner nemnda det sannsynliggjort at utbedringskostnadene utgjør kr 185 900. Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for fradrag grunnet standardheving eller forlenget levetid, og prisavslaget settes til kr 185 900. Kravet om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Hva gjelder utgifter til sakkyndig, er nemnda enig med sekretariatet i at dette ikke kan kreves dekket som del av prisavslaget da kjøper har dekning for dette under sin boligkjøperforsikring.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).